

**UCHWAŁA NR XXXI/260/2026
RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI**

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Ulów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r., poz. 662), art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. z 2026 r., poz. 538) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), oraz uchwały Nr XV/132/2025 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski”, uchwalonego uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 maja 2024 r., Rada Gminy Tomaszów Lubelski uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski dla obszaru obejmującego miejscowość **Ułów**, zwany dalej „planem”.

**Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające**

§ 1. Plan stanowią:

- 1) Tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;
- 2) Rysunek planu – stanowiący załącznik Nr 1 oraz integralną część uchwały, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 55,12 ha, wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tomaszowie Lubelskim w skali 1:2000, określający:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - e) zwymiarowane odległości;
 - f) stanowisko archeologiczne;
 - g) przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi;
 - h) obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- 3) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Lubelski 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;
- 4) Załącznik Nr 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-RZM** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej;
- 3) **U** – tereny usług;
- 4) **UR** – teren usług kultu religijnego;
- 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

§ 3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak tego rodzaju terenów i obiektów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań.

§ 5. Realizacja inwestycji objętych planem, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w Rozdziałach 2 i 3.

§ 6. 1. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę, zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi, przy czym dla obiektów o gabarytach przekraczających ustalone wskaźniki i parametry zabudowy dopuszcza się realizację ww. działań w zakresie nie powiększającym istniejących przekroczeń;
- 2) prowadzenie prac remontowych związanych z dostosowaniem istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, oraz związanych z wprowadzeniem urządzeń technicznych i infrastrukturalnych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 3) zmianę sposobu użytkowania zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zmianę konstrukcji i poszycia dachów zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi.

2. Dla istniejącej zabudowy znajdującej się w pasie między linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy, dopuszcza się realizację czynności, o których mowa w ust. 1, przy zachowaniu warunków technicznych budynków, określonych przepisami odrębnymi, w tym przepisami o drogach publicznych.

§ 7. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób zagospodarowania terenów oraz użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, powstałych na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę, uznaje się za zgodny z planem.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Lubelski, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej dla której wydano licencję nr GK.6642.1226.2025_0618_P z dnia 5 czerwca 2025 r;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej i podziemnej) do linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- a) okapów, daszków, schodów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz innych detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą wykaczać poza linię więcej niż 2,0 m;
- b) infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu, oraz małej architektury;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i nie powoduje z nim kolizji, możliwe do realizacji po wykonaniu przeznaczenia podstawowego terenu bądź łącznie z przeznaczeniem podstawowym terenu w przypadku wbudowania w bryły budynków mieszkalnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności oraz popytu na różnego rodzaju towary i usługi, niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi oraz niepowodujące przekroczeń obowiązujących standardów ochrony środowiska w zakresie m.in.: emisji pyłów i gazów, odorów, hałasu, drgań, promieniowania, emisji substancji zapachowych, wytwarzania nadmiernej ilości odpadów oraz innych określonych obowiązującymi przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze;
- 10) **terenach zabudowy zagrodowej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy zagrodowej, realizowanej na działkach przeznaczonych pod zabudowę, bez względu na stan ilościowy gruntów, będących we władaniu inwestora;
- 11) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć teren o szerokości 12,0 m, przebiegający wzdłuż osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych lokalizacją słupów, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu ustalone w niniejszej uchwale, wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii;
- 12) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego W celu ochrony i właściwego kształtowania ładu przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

3. Wyodrębnia się teren tworzący system przyrodniczy gminy – Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Roztocze” PLB060012, wskazany na rysunku planu, utworzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. (Dz.U. z 2007 r., nr 179, poz. 1275), wchodzący w skład obszarów Natura 2000, w granicach którego zabrania się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, naruszających integralność obszarów oraz wpływających negatywnie na gatunki będące przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

4. Tereny objęte planem położone są na obszarze „Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego”, tworzącego system przyrodniczy gminy; w granicach obszaru obowiązują ograniczenia w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, w tym zakazy zabudowy oraz odstępstwa od zakazów, wynikające z przepisów odrębnych – Uchwały Nr XVI/249/2025 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 23 października 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2025 r., poz. 4612) w sprawie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego.

5. Obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (zbiornik Chełm-Zamość) – w granicach obszaru ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi oraz ograniczeniu działalności inwestycyjnej mogącej negatywnie wpłynąć na stan warstwy wodonośnej.

6. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych JCWPd PLGW2000120 nr 120 i PLGW200090 nr 90 oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych JCWP RW20000622815 Tanew do Łosinieckiego Potoku oraz RW20001524135 Wieprz do Jacynki – dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

7. Dla terenu RZM wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; dla terenów MN, MN-RZM wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

8. Obowiązują zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologiczno-konserwatorskiej jest stanowisko archeologiczne nr AZP 94-88/37-27, zaewidencjonowane w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.); realizacja robót ziemnych oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą roboty ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych, metalowych narzędzi i elementów uzbrojenia, ozdób z bursztynu, szkła i metali szlachetnych, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, narzędzi krzemiennych i kamiennych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej; dla krajobrazów kulturowych, stanowiących antropogenicznie ukształtowaną przestrzeń, obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe planu.

§ 13. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Dla terenu przestrzeni publicznej, obejmującego istniejącą drogę publiczną, oznaczoną symbolem 1KDL, ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych: – w zagospodarowaniu terenów uwzględnić elementy podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni; – obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu oraz odpowiednich ustaleniach ogólnych.

§ 14. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został uchwalony.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 399), ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi równoległe bądź prostopadłe do drogi z tolerancją do 35.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

3. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 4, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²;
- 2) dla zabudowy zagrodowej – 3000 m².

4. Zasady podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 3, nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej oraz podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich, niezbędnych dla poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Ustala się pasy technologiczne dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazanych na rysunku planu.

2. W granicach pasów technologicznych linii ustala się:

- 1) zakaz tworzenia stałych hałd i nasypów;
- 2) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w strefie nadwieszenia przewodów linii;
- 3) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z remontem, rozbiórką, modernizacją, budową, przebudową oraz eksploatacją linii elektroenergetycznych.

3. W przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia, o których mowa w ust. 2 nie obowiązują, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

§ 17. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi istniejąca droga powiatowa nr 3285L, dla której przebieg oraz parametry techniczne wraz z klasą drogi zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

2. W obrębie linii rozgraniczających drogi publicznej zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i obiektów technicznych i budowlanych drogi, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz ograniczeniem negatywnego oddziaływania drogi; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą i utrzymaniem drogi, oraz zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

3. Obsługa komunikacyjna obszarów przylegających do istniejącej drogi publicznej powinna się odbywać za pośrednictwem istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów jest możliwa z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 6-15, oraz dwa miejsca w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 16-40.

5. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Z gminnej sieci wodociągowej bądź, do czasu realizacji sieci, z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągów wiejskich, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 3) W granicach terenu objętego planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych:

- 1) Obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 733);
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 3) Obowiązuje, z zastrzeżeniem pkt 1, zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
- 4) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzanie wód opadowych:

- 1) Wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) Docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z terenów dróg publicznych, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311);
- 3) Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) Gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja:

- 1) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w energię cieplną:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w oparciu o zbiorcze lub indywidualne źródła dystrybucji ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Z sieci gazowej bądź ze zbiorników stałych gazu płynnego, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury gazowej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 3) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci, obiektów i urządzeń systemu gazowniczego.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną dla obiektów tego wymagających z istniejących oraz nowoprojektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług handlu detalicznego, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji.

3. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenów;
- 2) usługi nieuciążliwe, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie budynków wolnostojących;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz garaże i budynki gospodarcze;
- 4) obiekty małej architektury (altany, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 5) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,7;
 - b) minimalny 0,01;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, z wyłączeniem elementów zabudowy, dla których uwarunkowania techniczne i technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów (kominy, instalacje technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.);
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, letniskowych i rekreacji indywidualnej – dwuspadowe, czterospadałowe lub wielospadałowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
 - b) dla pozostałych budynków – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, uwzględniając wymogi przepisów odrębnych;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych, znajdujących się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM, 4MN-RZM, 5MN-RZM, 6MN-RZM, 7MN-RZM, 8MN-RZM, 9MN-RZM, 10MN-RZM, 11MN-RZM, 12MN-RZM, 13MN-RZM, 14MN-RZM, 15MN-RZM, 16MN-RZM, 17MN-RZM, 18MN-RZM, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod tereny usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji.
- 2) dla zabudowy zagrodowej pod tereny usług handlu, rzemieślniczych i turystyki, związanych z działalnością rolniczą.

3. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenów;
- 2) usługi nieuciążliwe, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie budynków wolnostojących;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz garaże i budynki gospodarcze;
- 4) obiekty małej architektury (altany, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzone;
- 5) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,7;
 - b) minimalny 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, z wyłączeniem elementów zabudowy, dla których uwarunkowania techniczne i technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów (silosy, kominy, instalacje technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.);
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
 - b) dla pozostałych budynków – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, uwzględniając wymogi przepisów odrębnych;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych, znajdujących się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**, z podstawowym przeznaczeniem pod usługi.

2. Dla terenu 3U ustala się przeznaczenie uzupełniające pod teren lasu.

3. W granicach terenów wyklucza się lokalizację usług handlu hurtowego, wielkopowierzchniowego, kultu religijnego.

4. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów;
- 2) infrastruktura techniczna oraz garaże i budynki gospodarcze;
- 3) obiekty małej architektury (altany, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 4) dojścia, dojazdy oraz parkingi.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,7;
 - b) minimalny 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 6) geometria dachów – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów, bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – min. 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenów przyległych;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi publicznej, znajdującej się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

7. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UR**, z podstawowym przeznaczeniem pod usługi kultu religijnego.

2. W ramach zagospodarowania terenu mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) infrastruktura techniczna oraz garaże i budynki gospodarcze;
- 3) obiekty małej architektury (altany, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 4) dojścia, dojazdy oraz parkingi.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,6;
 - b) minimalny 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 6) geometria dachów – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów, bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – min. 1 miejsce na 150,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenów przyległych;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej, znajdującej się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 24. 1. Wyznacza się **teren drogi lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi lokalne klasy L (lokalna).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: szerokość zmienna, od 12,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) dla fragmentu drogi 1KR – szerokość zmienna od 24,0 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 2KR – 6,0 m, z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi 3KR – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi 4KR – 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi 5KR – od 11,0 m do 12,0 m, z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi 6KR – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod tereny usług handlu, rzemieślniczych i turystyki, związanych z działalnością rolniczą.

3. W ramach zagospodarowania terenu mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenu;
- 2) usługi nieuciążliwe, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie budynków wolnostojących;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz garaże i budynki gospodarcze;
- 4) obiekty małej architektury (altany, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 5) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,7;
 - b) minimalny 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, z wyłączeniem elementów zabudowy, dla których uwarunkowania techniczne i technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów (silosy, kominy, instalacje technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.);
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
 - b) dla pozostałych budynków – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, uwzględniając wymogi przepisów odrębnych;
- 9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej, znajdującej się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 4. **Przepisy szczególne**

§ 27. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN - 19MN** – 30 %;

- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, oznaczonych symbolami **1MN-RZM - 18MN-RZM** – 30 %;
- 3) dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **1RZM** – 30 %;
- 4) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Lubelski.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Tomaszów Lubelski.

§ 30. Uchwała obowiązuje po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Gozdek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ULÓW

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Tomaszów Lubelski
nr XXXI/260/2026 z dnia 30 lipca 2026r.
Rysunek planu



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (M)
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- OBSZAR OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 ROZTOCZE PLB 060012

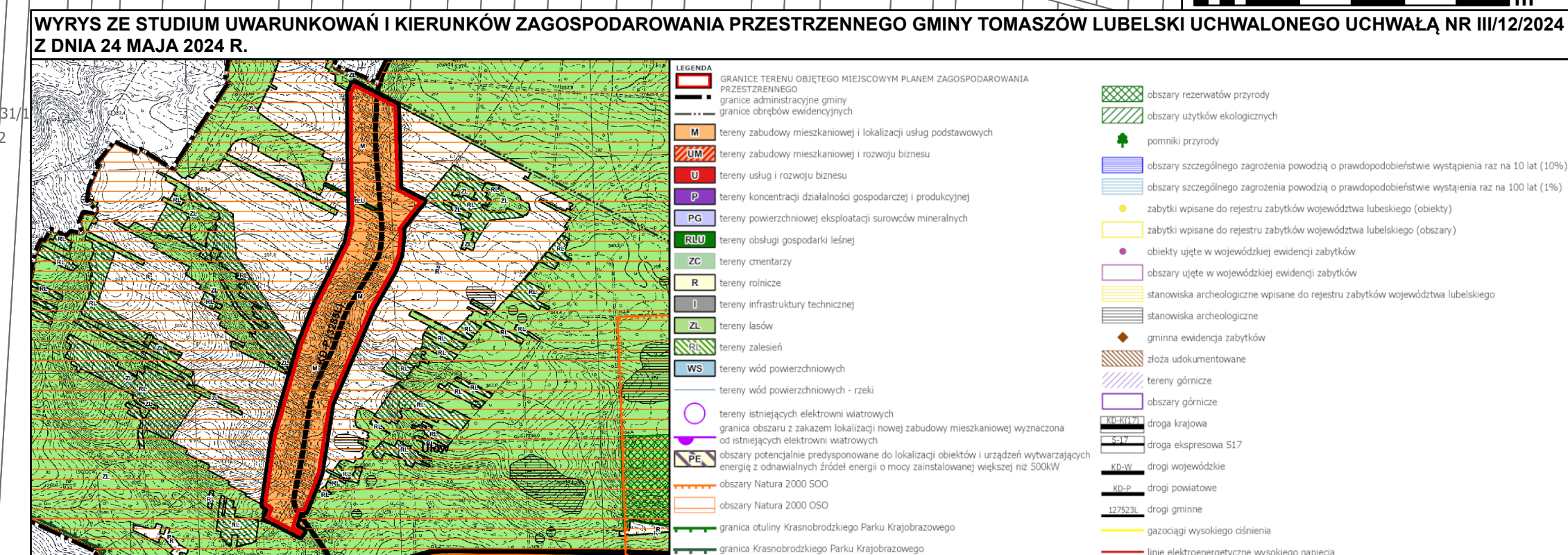
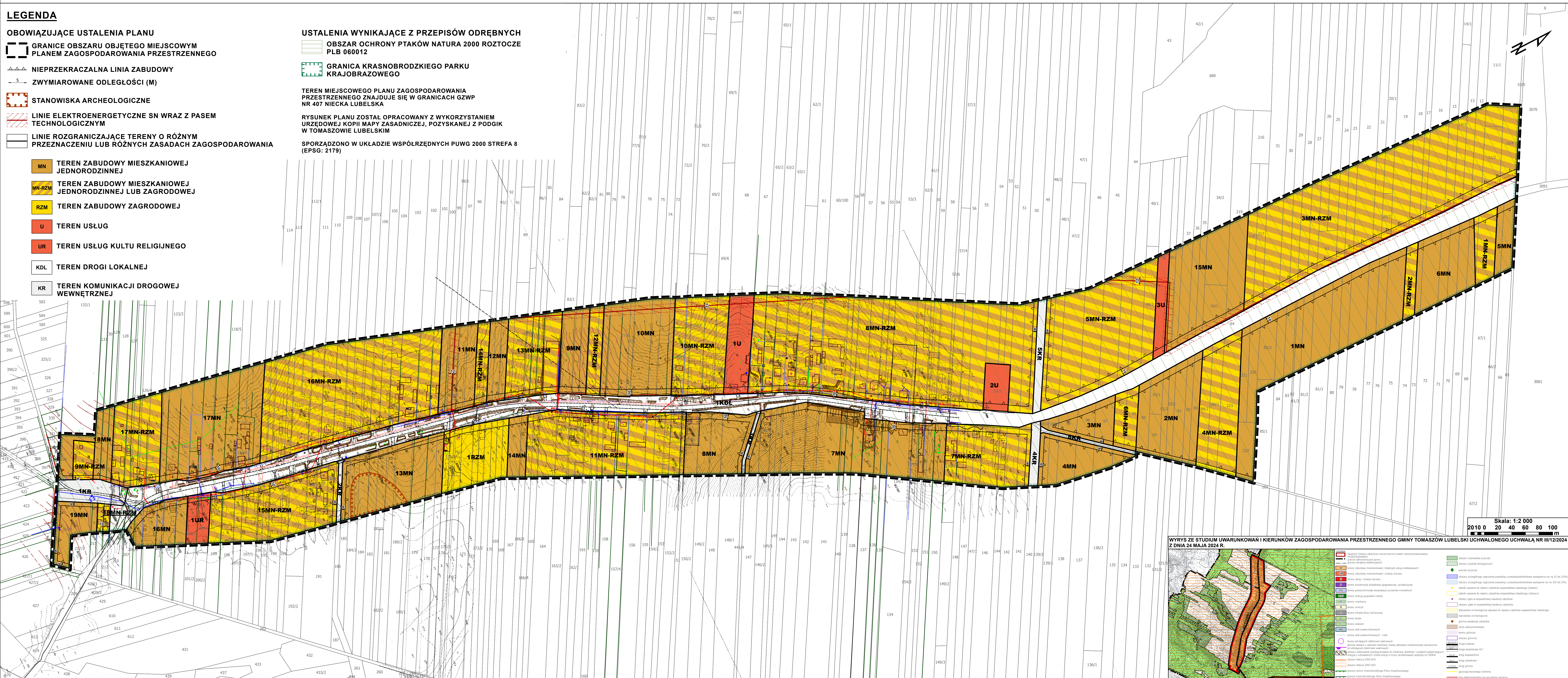
- GRANICA KRASNOBRODZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GZWP NR 407 NIECKA LUBELSKA

RYСУNEK PLANU ZOSTAŁ OPRACOWANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, POZYSKANEJ Z PODGIG W TOMASZOWIE LUBELSKIM

SPORZĄDZONO W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PUWG 2000 STREFA 8 (EPSG: 2179)

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-RZM TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U TEREN USŁUG
- UR TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ



Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Lubelski 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Tomaszów Lubelski zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno-Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/260/2026

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 30 lipca 2026 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXI/260/2026 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 30 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Nr XV/132/2025 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą oraz zakresem wymaganych ustaleń obligatoryjnych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

Celem sporządzenia niniejszych zmian planistycznych jest objęcie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów osadniczych gminy Tomaszów Lubelski w związku z reformą systemu planowania przestrzennego, wprowadzającą daleko idące ograniczenia w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, jak również rozbudowy istniejących jednostek osadniczych. W związku z powyższym, w celu umożliwienia prowadzenia w przyszłości działań inwestycyjnych związanych z budową, przebudową i rozbudową istniejących zespołów zabudowy, a także mając na uwadze złożone wnioski inwestycyjne w przedmiotowym zakresie, opracowanie niniejszego planu jest celowe i pożądane. Jednocześnie zauważyć należy, że na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość szerokiego i kompleksowego zaplanowania procesów inwestycyjnych, co nie jest możliwe w przypadku inwestycji prowadzonych w trybie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo będzie silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników dla zabudowy z uwzględnieniem i w dostosowaniu do charakteru i specyfiki zabudowy występującej w sąsiedztwie;

- obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;

- zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:

- umożliwienie realizacji potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców zmian planistycznych oraz pozostałych mieszkańców gminy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:

- określenie zakazu realizacji obiektów budowlanych, niekorzystnie kontrastujących z otoczeniem (w zakresie formy zabudowy oraz kolorystyki obiektów budowlanych). Planowane nowe zainwestowanie nie wkracza w sposób nieuzasadniony w tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, stanowiąc uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają zainwestowania, które godziłoby w istniejący stan zastany i które stanowić by mogło elementy niepożądane przestrzennie, niekorzystnie wyróżniające się w krajobrazie.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu - uwzględniono poprzez:

- obowiązek zachowania określonych powierzchni biologicznie czynnych;
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi;
- obowiązek ograniczenia wszelkiej działalności mogącej negatywnie wpłynąć na stan warstwy wodonośnej;
- lokalizację zabudowy poza terenami złóż kopalin.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie znajdującego się w granicach planu obszaru objętego ochroną konserwatorską.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (...) - uwzględniono poprzez:

- wykluczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:

- określenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów, dla których przewiduje się wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.

7) prawo własności - uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie złożonych przez właścicieli nieruchomości wniosków w sprawie sporządzenia planu;
- przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z naturalnymi predyspozycjami terenów.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez:

- określenie dodatkowych zasad zabudowy i zagospodarowania, podnoszących walory użytkowe przestrzeni publicznych.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, planowanych na obszarze objętym planem;
- dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej bądź elektronicznej;

- ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej;

- organizację ogólnodostępnego spotkania otwartego.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:

- zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:

- brak konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych RI-III na cele nierolnicze i nieleśne.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniono poprzez:

- określenia przeznaczenia terenów zgodnie z postulowanymi wnioskami oraz dotychczas wydanymi decyzjami administracyjnymi (decyzjami o warunkach zabudowy), z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego (związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz potrzeb lokalnej społeczności. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:

- obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie terenów komunikacyjnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w granicach istniejących, wykształconych struktur osadniczych, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – uwzględniono poprzez:

- w granicach planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o wykształconej, zwartej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią uchwały Rady Gminy Tomaszów Lubelski Nr XXV/223/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości, oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Mając na uwadze cel projektu planu, ustalenia dokumentu są w pełni zgodne z wynikami ww. analizy. Zgodnie z wynikami analizy, zakłada się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in. dla terenów z uwidaczniającą się presją inwestycyjną predysponowanych do kompleksowego zaprojektowania zabudowy – tego rodzaju terenem jest obszar objęty przedmiotowym planem. Ponadto w analizie założono, że nowe plany miejscowe bądź ich zmiany będą realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od sygnalizowanych potrzeb inwestycyjnych. Mając na uwadze powyższe wyniki analiz, wskazać należy, że przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, realizując założenia dokumentu ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu w zakresie adekwatnym do charakteru dokumentów, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całokształtu ustaleń planu. Wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu poprzez określenie warunków zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości w sposób umożliwiający korzystanie z nieruchomości osobom ze szczególnymi potrzebami, obejmujący m.in. dostępność informacyjno-komunikacyjną, architektoniczną oraz cyfrową.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy związanych z utratą wartości nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości, oraz respektują dotychczas wydane decyzje administracyjne.

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych, które należą do zadań własnych gminy, należy podkreślić, że dla terenów projektowanej zabudowy określa się zaopatrzenie we wodę z istniejącej sieci wodociągowej bądź z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej, oraz odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do biologicznych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z powyższym ustalenia planu pozwalają na realizację zamierzeń inwestycyjnych bez konieczności ponoszenia obligatoryjnych wydatków po stronie gminnego samorządu, związanych z obsługą infrastrukturalną. W odniesieniu do inwestycji komunikacyjnych, nie zakłada się realizacji nowych dróg publicznych na terenach będących własnością osób prywatnych.