UCHWAŁA NR XXXI/263/2026
RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), oraz Uchwały Nr XV/128/2025 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski przyjętego uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 maja 2024 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka, w granicach określonych w części graficznej planu, zwany dalej „planem", o powierzchni 20,85 ha.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
2) części graficznej planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1;
3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2;
4) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Część graficzna planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) wymiarowania;
5) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 12º;
2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 12,1º do 45º;
3) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
   a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów, jednak nie więcej niż o 2,0 m oraz podjazdów i pochylni;
   b) budowli za wyjątkiem: miejsc postojowych, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

7) 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, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone w części graficznej planu symbolem RZM;

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w części graficznej planu symbolem KR.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony przyrody;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) kolorystykę elewacji budynków w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli i szarości;

2) kolorystykę pokryć dachowych w jednolitym kolorze, opartą na szarościach, kolorach ceglastych, czerwieni i brązach;

3) zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem − różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych, itp.;

4) dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów,

5) dopuszczenie rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków, w tym takich, których część wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z dopuszczeniem zachowania istniejącej funkcji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z jednoczesnym zakazem takiej rozbudowy w wyniku, której nastąpiłoby zmniejszenie odległości budynku do linii rozgraniczającej drogi;

6) dopuszczenie, na działkach o szerokości od 16,0 do 18,0 m, sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z uwzględnieniem pkt 7;

7) dopuszczenie dla budynków garażowych i gospodarczych sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowych obiektów związanych z realizacją inwestycji budowlanych;

9) dopuszczenie podziału działek na mniejsze:

a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

b) w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami,

c) w przypadku, gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu nie pozwalają na wydzielenie nowych działek,

d) na cele dróg publicznych i wewnętrznych,

e) dla potrzeb infrastruktury technicznej,

f) w celu uzupełnienia lub uporządkowania układu komunikacyjnego określonego w planie.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) odprowadzanie ścieków, w tym wód opadowych i wód roztopowych, w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach lub kontenerach na śmieci.

§ 9. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem RZM wskazuje się jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Zbiornik Chełm-Zamość. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 3.
Szczególne warunki zagospodarowania terenóworaz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. 1. Przez teren planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV, dla której wyznacza się pas technologiczny o szerokości 12,0 m (licząc po 6,0 m od osi linii w obie strony), w granicach którego ustala się zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Przy zagospodarowaniu pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 1, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową, bezpośrednio sąsiadującej z terem planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez zjazdy z drogi powiatowej, bezpośrednio sąsiadującej z terem planu oraz poprzez zjazdy z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

3. W zakresie zapewnienia dróg pożarowych do budynków ustala się ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla działek wydzielanych na potrzeby dojazdów ustala się:

1) szerokość nie mniejszą niż 6 m, w przypadku obsługi do 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;

2) szerokość nie mniejszą niż 8 m, w przypadku obsługi powyżej 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;

3) w przypadku nieprzelotowych dojazdów, obsługujących powyżej 4 działek budowlanych, nakaz zakończenia dojazdu placem do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,0 m x 12,0 m;

4) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, za wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdu, dopuszczenie zwężenia na tym odcinku, jednak nie mniej niż do szerokości 5 m;

5) minimalną odległość budynków od granicy dojazdów na minimum 6,0 m;

6) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m.

§ 15. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej.

2. Ustala się dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w formie stanowisk naziemnych, w garażach lub pod wiatami, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących usytuowania miejsc postojowych.

3. Ustala się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji 6 lub więcej miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, budowy nowych oraz przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę projektowanych budynków z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą.

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) dopuszczenie sytuowania indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) dopuszczenie odprowadzania do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków obsługującą miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) na terenach dróg oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, poprzez realizację instalacji o mocy nieprzekraczającej 50 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;

6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie z:

a) sieci gazowej,

b) indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne, w tym gazu LPG ze zbiorników o pojemności do 6 m^3, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 50 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 6.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18. 1. Dopuszcza się sytuowanie i realizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako elementów zagospodarowania terenu uzupełniających i towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu terenu.

2. Dopuszcza się ponadto sytuowanie i realizację następujących elementów zagospodarowania terenu, stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego:

1) dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,

2) ścieżek rowerowych,

3) oświetlenia terenu,

4) miejsc do parkowania,

5) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, z wyłączeniem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczona, jeżeli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenów 1RZM, 2RZM i 3RZM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług turystyki;

3) sytuowanie usług nieuciążliwych, o których mowa w pkt 2, związanych z działalnością rolniczą;

4) parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych i usługowych:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź strome dwu lub wielospadowe;

5) parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź strome, jedno, dwu lub wielospadowe;

6) wysokość zabudowy dla budowli związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową do 20,0 m;

7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,0,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

§ 20. Dla terenu 1KR ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,9 m.

Rozdział 7.
Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolem:

1) RZM w wysokości 30%;

2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Gozdek

Firma projektowa realizująca: Linie Kolejowe i Telekomunikacja Sp. z o.o. Oddział w Katowicach	Chwałek Stanisław
Nazwisko i imię projektanta	Mazur Andrzej
Nazwisko i imię sprawdzającego	Jerzy Jakubica
Nr uprawnień kat.	D-0-0-0-1-0-0-1-0-0-1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/263/2026

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 30 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Tomaszów Lubelski, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy oraz z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r., o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz.426 z późn.zm.)

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/263/2026

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 30 lipca 2026 r.

Zalacznik3.gml

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/263/2026 Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,

- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,

- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,

- sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Wieprzowe Jezioro w Gminie Tomaszów Lubelski został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 662) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury 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 ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych. Ponadto plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2404).

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Procedura miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą Nr XV/128/2025 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka jest określenie zasad zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod funkcję terenu zabudowy zagrodowej oraz terenu drogi dojazdowej.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu, w obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich klasę przeznaczenia terenu oznaczając na rysunku planu symbolem literowym: RZM – teren zabudowy zagrodowej, KR- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Tomaszów Lubelski zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski, zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju gminy wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasad obsługi z infrastrukturą techniczną.

Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno – prawnej sporządzenia planu określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Gminy pod zatwierdzenie, a załącznik graficzny stanowi jej integralną część. Zapisy obowiązującego planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno – budowlanego Starostwa przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części gminy.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski.

Zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski przyjętego uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 maja 2024 r., obszar objęty planem znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i lokalizację usług podstawowych (M).

Analizując przeznaczenie terenu objętego planem, parametry i wskaźniki urbanistyczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski, stwierdza się, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W przedmiotowym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenia § 7) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (Rozdział 6). M. in. plan precyzuje zasady sytuowania budynków na działkach budowlanych. W związku z § 12 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, plan doprecyzowuje możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na działkach o szerokości frontu od 16 m do 18 m oraz na działkach o szerokości frontu mniejszych niż 16 m.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenu objętego planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (Rozdział 6).

Na etapie sporządzania projektu planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

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

Ustalenia planu (ustalenia § 8) określają zasady ochrony środowiska. Na obszarze opracowania planu nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego. Miejscowy plan nie obejmuje gruntów leśnych. Tak więc nie będzie wymagana zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na podstawie art. 7, ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

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

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjęty w planie.

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

1) ochrony środowiska;

2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia Rozdziału 6), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) – zawarte w § 21 planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń w niniejszej uchwale.

7. Prawo własności.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ustalenia planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym. Ustalenia zawarte w uchwale uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia planu, a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zaspokajania potrzeb społecznych mieszkańców gminy jakim jest wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia § 19).

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

Ustalenia planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (ustalenia Rozdziału 4 i Rozdziału 5).

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

Organ sporządzający projekt planu miejscowego zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;

2) ogłoszenie o konsultacjach społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień).

Powyższe ogłoszenia, udostępnione zostały również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Tomaszów Lubelski.

Przedmiotowy plan miejscowy poddany był procedurze konsultacji społecznych wraz z przeprowadzeniem spotkania otwartego.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Gminy Tomaszów Lubelski kolejno:

1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały Rady Gminy Tomaszów Lubelski w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) rozpatrzył złożone wnioski;

5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;

8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko do właściwych instytucji i organów;

9) ogłosił w lokalnej prasie, zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tomaszów Lubelski oraz na stronie internetowej urzędu informacje o konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;

10) zorganizował spotkanie otwarte dotyczące przyjętych rozwiązań w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Tomaszów Lubelski, następujących dokumentów: tekstu i rysunku projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz na etapie konsultacji społecznych wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (ustalenia § 17).

14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami inwestora, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając zagospodarowanie nieruchomości na cele budowlane, zachowując równowagę pomiędzy interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenia § 7), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia § 19).

Obszar planu jest dostatecznie skomunikowany i nie będzie wymagał dodatkowych znaczących nakładów gminy. Skutki ekonomiczne planu miejscowego zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 , wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokumenty planistyczne gminy Tomaszów Lubelski z uwagi na upływ czasu oraz zmiany przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnym i służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

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

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Przecinka" opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp nie wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.