



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 października 2024 r.

Poz. 8683

### UCHWAŁA NR VI/37/24 RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

z dnia 26 września 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku 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 na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), uchwala się co następuje:

#### **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki” przyjętego uchwałą LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki w granicach określonych w Uchwale NR XXXVIII/229/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki., zwany dalej „planem”.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu.

4. Integralną częścią Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) tereny produkcyjno – usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 5) tereny produkcyjno – usługowe lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU/KS**;
- 6) tereny dróg publicznych – droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 7) tereny dróg publicznych – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) strefa ochronna napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV;
- 10) granica obszaru przeznaczonego na lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW wraz ze strefą ochronną.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania nadziemnych kondygnacji budynków; dopuszcza się przekroczenie tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związanych z konstrukcją budynku na odległość do 1,5 m;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody i pochylnie zewnętrzne, tarasy naziemne, rampy zewnętrzne, daszki, okapy dachowe, występy dachowe, podziemne części budynków, studzienki piwniczne;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcji zabudowy i wykorzystania terenu, określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:
  - a) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie,
  - b) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej lub terenie;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery jego przeznaczenie;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;

10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl.

**§ 4.** Dla obszaru, o którym mowa w §1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) przy rozbudowie, nadbudowie, odbudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

**§ 6.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zbiorników wodnych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie obowiązku zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska ustala się, że tereny nie są normowane akustycznie;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 401 „Zbiornik Niecka Łódzka”.

**§ 7.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 4) na obszarze objętym planem brak jest krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie.

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla chodników i ścieżek rowerowych w ramach terenu;
- 3) plan nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości określono w Dziale III niniejszej uchwały.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) ustala się strefę ochronną napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV:
  - a) szerokość strefy: 7,5 m na każdą stronę od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w strefie oddziaływania obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - c) w strefie oddziaływania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 2) przy przebudowie linii 15kV dopuszcza się:
  - a) zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie,

- b) zastosowanie linii napowietrznej, pod warunkiem, że nie spowoduje zwiększenia zasięgu ustalonej strefy ochronnej od tej linii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących sieci lub lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w użytkowaniu w strefach wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy, rozbudowy i budowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg publicznych określono w Dziale III;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy czym ustala się ich minimalną szerokość – 8.0m, w powiązaniu z drogami publicznymi;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej zgodnie z przepisami Działu III niniejszej uchwały;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu przepisów określonych w Dziale III niniejszej uchwały.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych w zblizeniu do sieci infrastruktury technicznej, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, na całym obszarze objętym planem z uwzględnieniem przepisów odrębnych i zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
- 3) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy poniżej 500kW, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 500kW, wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie energię promieniowania słonecznego w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) dla terenów o których mowa w ppkt. b) ustala się strefę ochronną zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru ustala się maksymalną moc zainstalowaną 50kW i wysokość do 12,0m.

**§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie ustala się innego sposobu zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.

**§ 14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych:**

- 1) obowiązek zapewnienia wykorzystania dróg publicznych do celów p. poz. dla sprzętu ratowniczego i w sytuacjach kryzysowych;
- 2) ochrona przeciwpożarowa obiektów budowlanych poprzez hydranty, montowane na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi:

- 1) 30% dla terenów 1PU, 2PU, 3PU, 1PU/KS, 2PU/KS;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

### DZIAŁ III.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

### Rozdział 1.

#### Ustalenia dotyczące terenów zabudowy

§ 16. 1. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1PU, 2PU, 3PU – tereny produkcyjno-usługowe, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, składy, magazyny wraz z obiektami budowlanymi przeznaczonymi dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacyjnej, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń towarzysząca, zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
  - 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,03 do 3,0;
  - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej -70%;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
  - 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej:
    - a) min. 1 mp na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> dla zabudowy, która nie przekracza 2000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, min. 1 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> dla zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy lub;
    - b) min. 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na dwóch najliczniejszych zmianach,
    - c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
    - d) dla parkingów zawierających więcej niż 30 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania;
  - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 7) rodzaj dachu:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 25°,
    - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie geometrii dachów,
    - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów;
  - 8) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli w terenie do 30,0 m, z wyłączeniem masztów, anten i urządzeń technicznych instalowanych na dachach, wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;

2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia: 3000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu: 30,0 m,
- c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się obsługę komunikacyjną; z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU ustala się obsługę komunikacyjną; z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PU ustala się obsługę komunikacyjną; z dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

§ 17.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU/KS**, **2PU/KS** – tereny produkcyjno – usługowe lub obsługi komunikacji samochodowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, składy, magazyny wraz z obiektami budowlanymi przeznaczonymi dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie, zabudowa związana z obsługą komunikacji samochodowej (tj.: działalność gastronomiczna, hotelowa związana z obsługą podróżnych, zakłady naprawcze i remontowe pojazdów samochodowych, parkingi i place manewrowe związane z obsługą podróżnych);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacyjnej, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń towarzysząca, zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej zagospodarowanej na funkcje związane z obsługą komunikacji samochodowej zakazuje się stosowania powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych (poza rozwiązaniami w zakresie uzbrojenia terenu) pomiędzy funkcją obsługi komunikacji samochodowej a innym, dopuszczonym ustaleniami planu, zagospodarowaniem terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,03 do 1,0;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej -70%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej:
  - a) min. 1 mp na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> dla zabudowy, która nie przekracza 2000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, min. 1 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> dla zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy lub:
  - b) min. 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na dwóch najliczniejszych zmianach,
  - c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,

- d) dla parkingów zawierających więcej niż 30 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) rodzaj dachu:
- a) kąt nachylenia połąci dachowych od 0° do 25°,
  - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie geometrii dachów,
  - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli w terenie - 30,0 m, z wyłączeniem masztów, anten i urządzeń technicznych instalowanych na dachach, wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
  - 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia: 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu: 30,0 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU/KS, 2PU/KS ustala się obsługę komunikacyjną:
    - a) z drogi 2KDS i 2KDD dla potrzeb obsługi ruchu drogowego prowadzonego drogą ekspresową S8 (funkcja MOP),
    - b) z drogi 2KDD w pozostałych przypadkach.
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji**

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS** - teren drogi publicznej – droga ekspresowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 37,8m do 39,7m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna, budowle hydrotechniczne i przeciwpowodziowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDS** - teren drogi publicznej – droga ekspresowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 8,2m do 17,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna, budowle hydrotechniczne i przeciwpowodziowe;



- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m;
- 5) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów 1PU/KS i 2PU/KS, wyłącznie zagospodarowanych na funkcje związane z obsługą komunikacji samochodowej na potrzeby drogi ekspresowej 1KDS oraz 2KDS (funkcje MOP).

§ 20. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2KDD** - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 7,1m do 31,6m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** – droga wewnętrzna;

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 3,0m do 3,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zakaz zagospodarowania umożliwiającego powiązanie z drogą 2KDS.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące i projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nadziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe wytworzone na miejscu w związku z prowadzoną działalnością;

4) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków należy doprowadzić do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;
- 2) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych indywidualnie, powierzchniowo lub poprzez istniejący i projektowany system sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem istniejących i projektowanych zbiorników retencyjnych, studni chłonnych oraz urządzeń inżynierskich do podczyszczania ścieków deszczowych;
- 3) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbiórkę istniejących linii energetycznych;
- 3) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie.

5. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w gaz poprzez przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. W zakresie zasad wyposażenia w ciepło ustala się zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy.

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:

- 1) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 3) obowiązuje realizacja podziemnej sieci teletechnicznej.

8. Usuwanie odpadów zgodnie w przepisami odrębnymi lub w oparciu o gminny system usuwania odpadów.

9. Dopuszcza się wydzielenie działek dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym nowo wydzielane działki muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.

## **DZIAŁ V. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

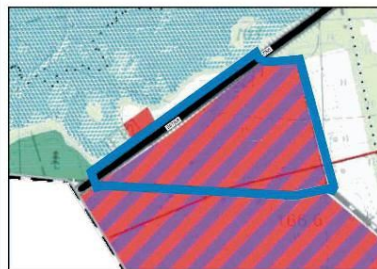
Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Król**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/37/24  
 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
 z dnia 26 września 2024 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PR  
 POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRE**  
**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR VI/37/24 RADY GMINY W TOMASZOWIE**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**



- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICE OBREBÓW
- TERENY ROZWOJOWE DLA ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY ŁĄK
- TERENY ROLNICZE (UPRAWY POŁOWE)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:
- WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT - 10%
- ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT - 1%
- NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT - 0,2%
- DROGA EKSPRESOWA S8
- DROGI GMINNE PUBLICZNE
- DROGI GMINNE NIEPUBLICZNE

GRANICA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

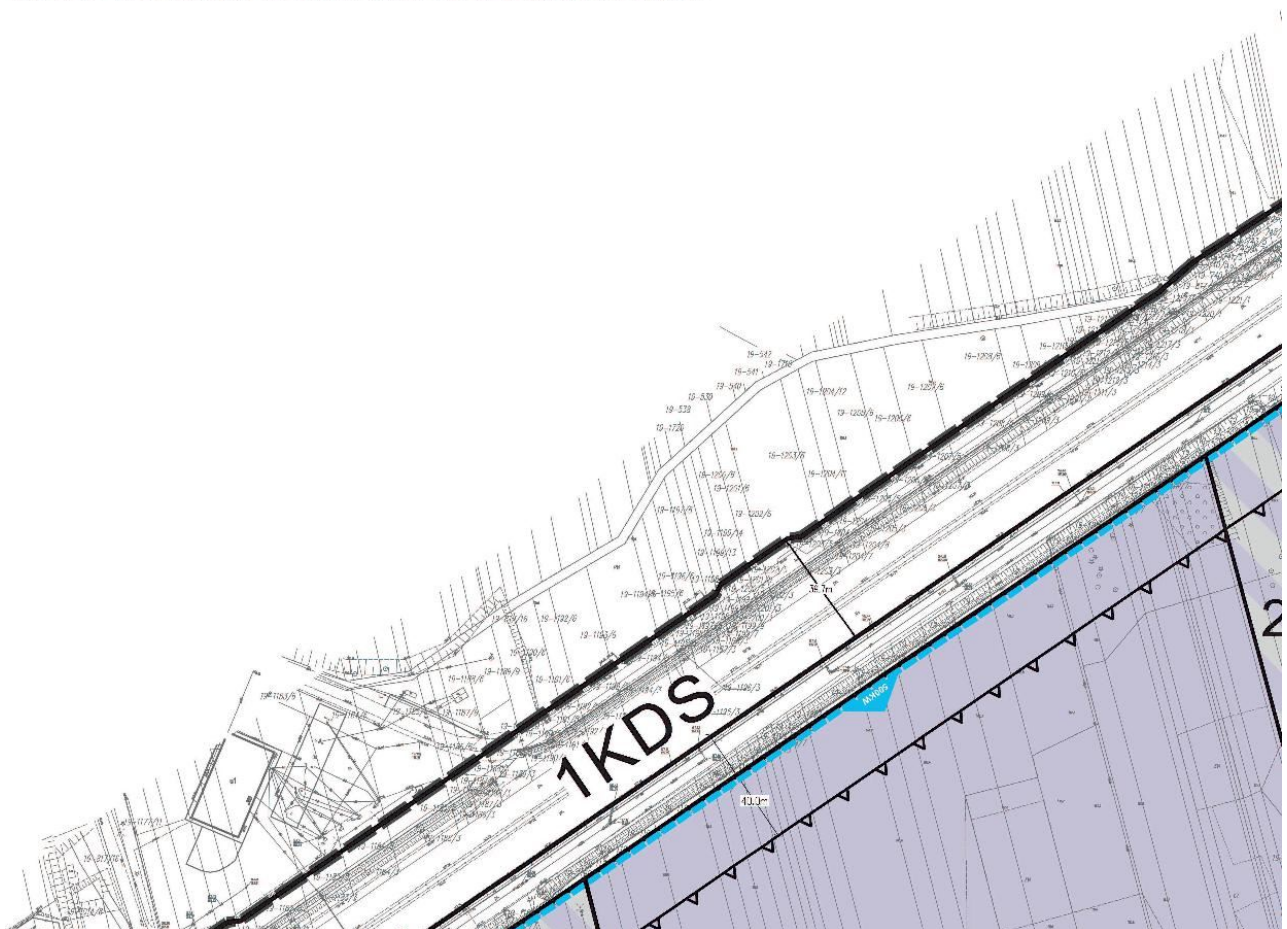
**LEGENDA**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PU TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- PU/KS TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KDS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA EKSPRESOWA

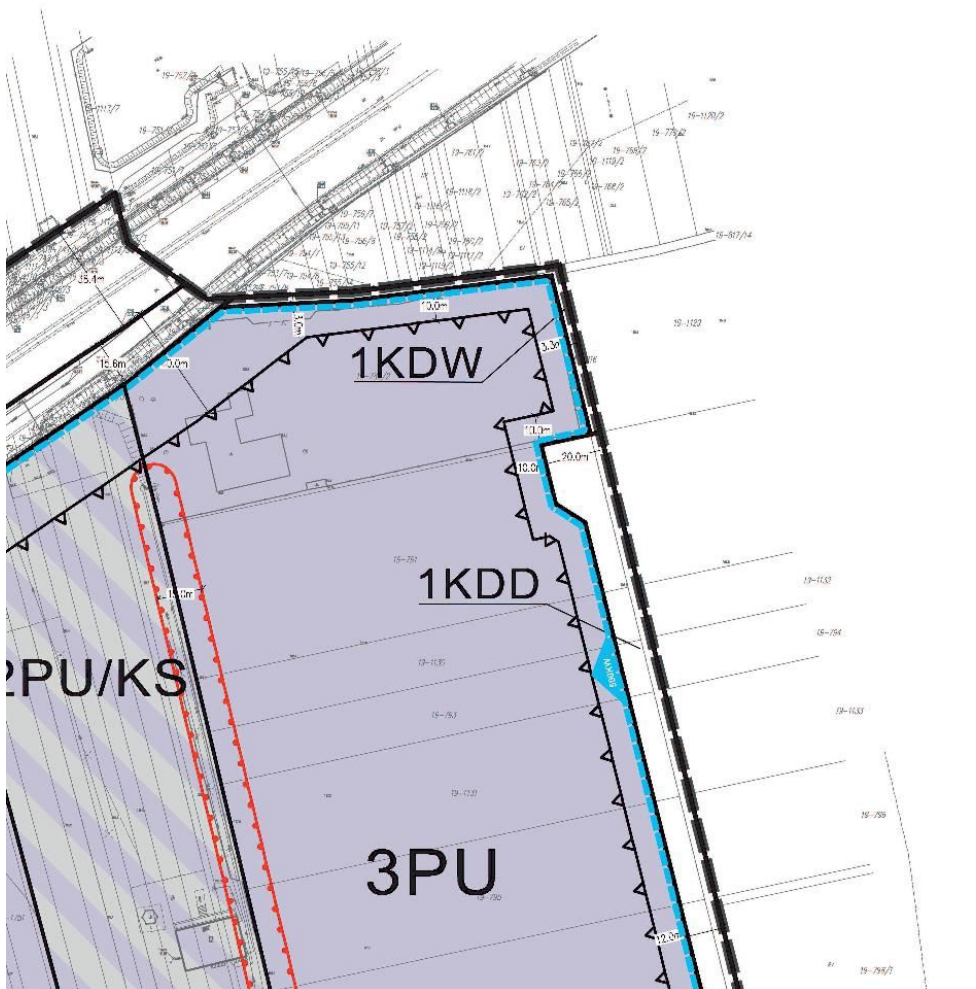
---

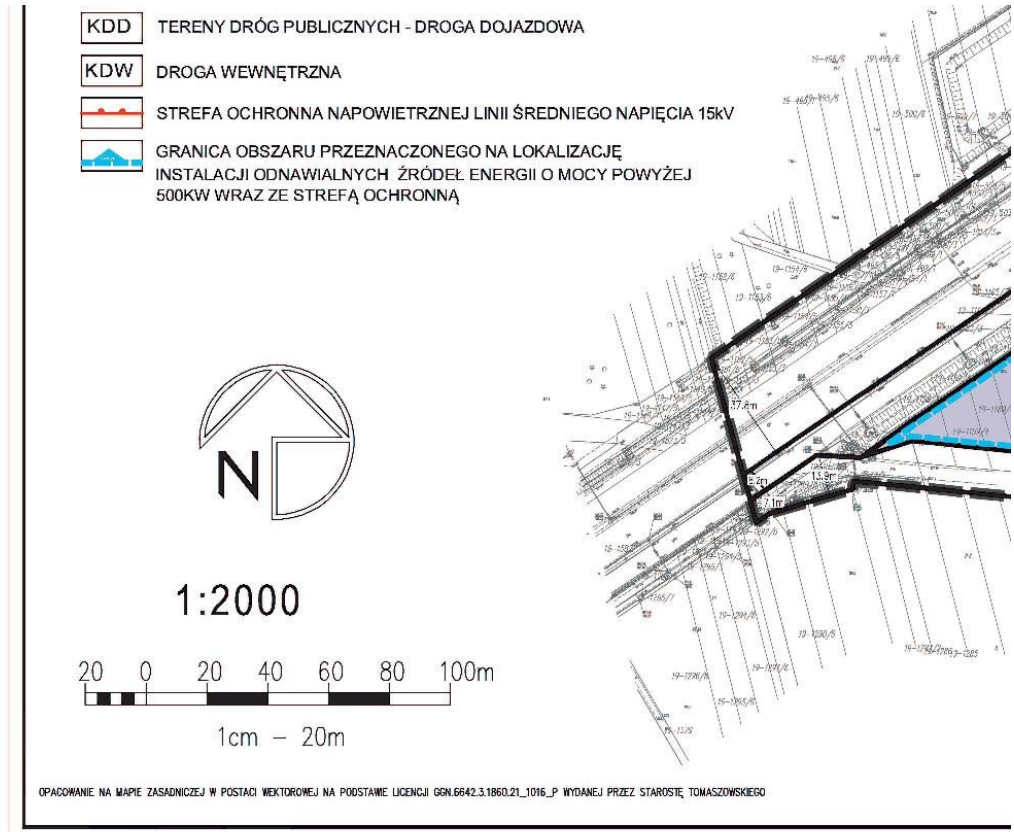
# WZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BU WIADERNO PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8 W GMINIE T

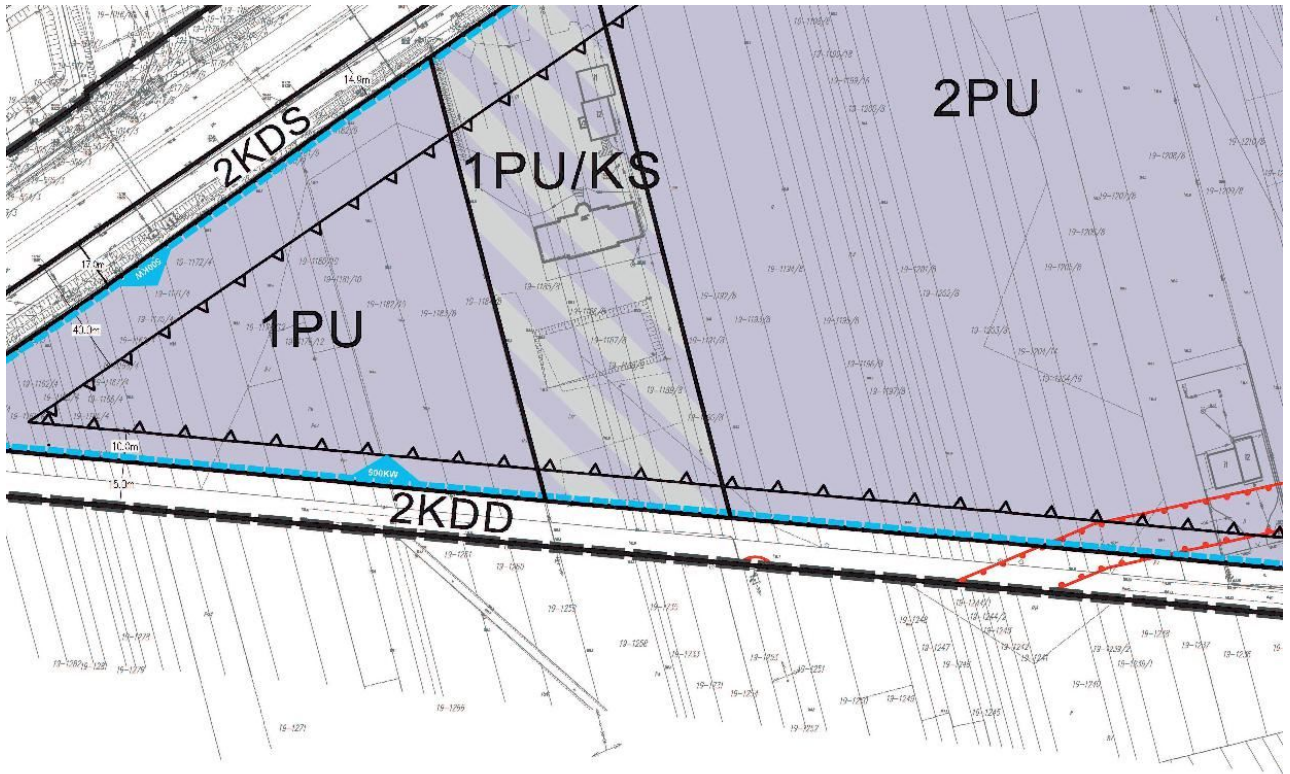
MAZOWIECKIM Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2024r.

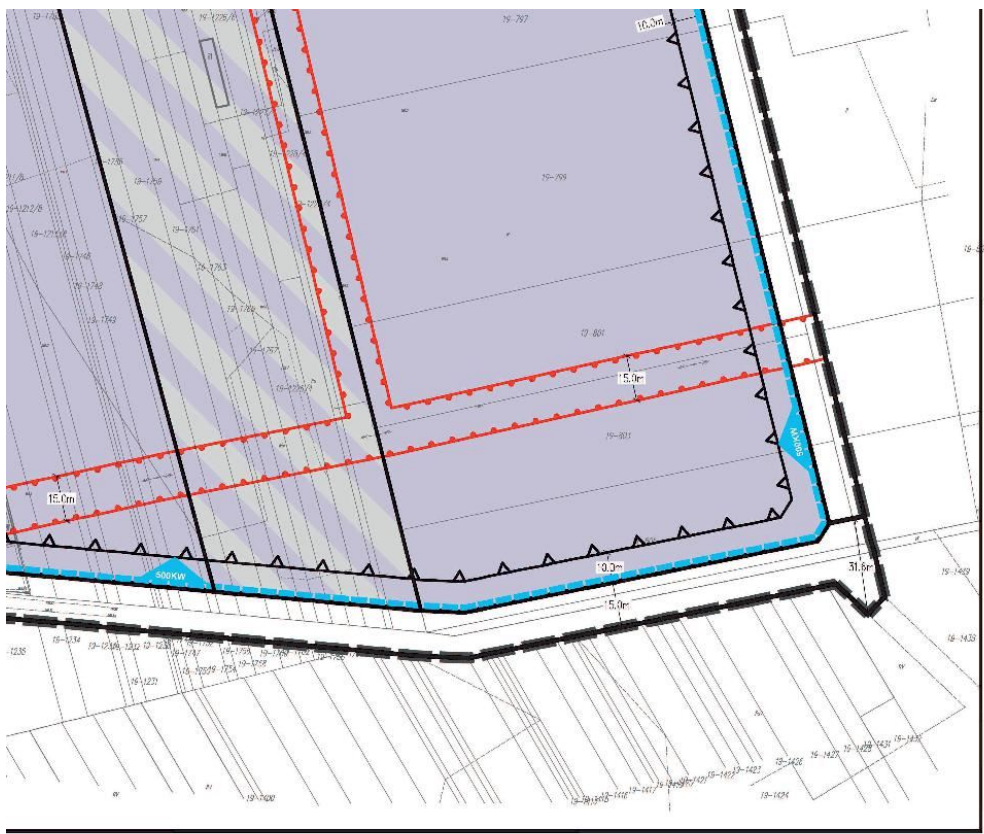


# DLA TERENU TOMASZÓW MAZOWIECKI



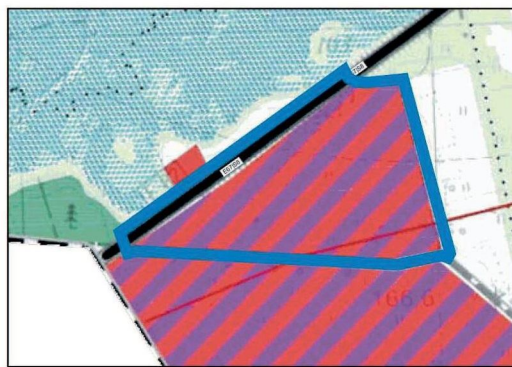








### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

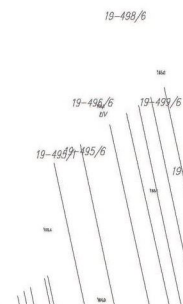


GRANICA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW
- TERENY ROZWOJOWE DLA ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY ŁĄK
- TERENY ROLNICZE (UPRAWY POŁOWE)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:**
- WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT - 10%
- ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT - 1%
- NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT - 0,2%
- DROGA EKSPRESOWA S8
- DROGI GMINNE PUBLICZNE
- DROGI GMINNE NIEPUBLICZNE

### LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA EKSPRESOWA
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
- DROGA WEWNĘTRZNA
- STREFA OCHRONNA NAWIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- GRANICA OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA LOKALIZACJĘ INSTALACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/37/24  
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
z dnia 26 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO  
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki stwierdza, że nie wniesiono uwag w ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/37/24  
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
z dnia 26 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH  
W PLANIE MIEJSCOWYM 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu który częściowo wymaga budowy wyposażenia go w infrastrukturę techniczną. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny inwestycyjne wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej oraz rozbudowy dróg publicznych.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę sieci istniejących dróg gminnych. Tym samym realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczności nabycia gruntów, budowy oraz utrzymania dróg. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów realizowane będą przez Gminę Tomaszów Mazowiecki.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/37/24  
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
z dnia 26 września 2024 r.  
Zalacznik4.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**