

UCHWAŁA NR VI/66/2019
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 8 marca 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe”
w Tomaszowie Lubelskim.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z Uchwałą Nr XXXII/288/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski przyjętej uchwałą Rady Miasta Tomaszów Lubelski Nr XXXIX/429/2010 z dnia 26 marca 2010 roku, z późniejszymi zmianami - Rada Miasta Tomaszów Lubelski uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) tekstu planu – treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej – zwanej dalej rysunkiem planu, sporządzonej w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3.

1. W planie 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) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach symetryczny o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, stanowiące minimalną odległość obiektów budowlanych od dróg, z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) **powierzchni chłonnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, w ramach którego zastosowano urządzenia powierzchniowe, podpowierzchniowe lub inne rozwiązania służące rozsączeniu wody deszczowej w celu zmniejszenia i spowolnienia jej odpływu z powierzchni uszczelnionych (dachy, chodniki, podjazdy, ulice, place, parkingi), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczalne na warunkach określonych planem.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1E** – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 8.

Zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych do 18 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;
- 4) przepisy pkt. 2 i 3 nie dotyczą działek pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
 - b) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. \varnothing 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm;
 - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej :
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. \varnothing 200 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm;
 - b) nakaz realizacji powierzchni chłonnych w obrębie utwardzonych dróg, parkingów, ciągów pieszych, placów w terenach, dla których został ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem, że ich sytuowanie nie będzie kolidowało z istniejącą i projektowaną zabudową,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 15% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN;
- 2) 1% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1E.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej, wliczając kondygnację podziemną,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do kalenicy:
 - dla budynków mieszkalnych do 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,5 m;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonych symbolami 05 Zo 1/2, 10 Lw, 13 Dw w uchwale nr III/16/98 Rady Miejskiej w Tomaszowie Lubelskim z dnia 11 grudnia 1998 roku.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – stacja transformatorowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 30 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m²,
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z ciągu pieszo – jezdnego, zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem w uchwale nr III/16/98 Rady Miejskiej w Tomaszowie Lubelskim z dnia 11 grudnia 1998 roku.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 15.

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim, przyjętej Uchwałą Nr III/16/98 Rady Miejskiej w Tomaszowie Lubelskim z dnia 11 grudnia 1998 roku, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zamojskiego Nr 34, poz. 349 z dnia 30.12.1998 r.

§ 16.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i publikacji na stronie internetowej miasta Tomaszów Lubelski.


§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady Miasta

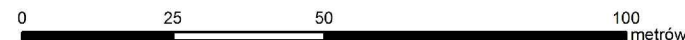

Mirosław Fus



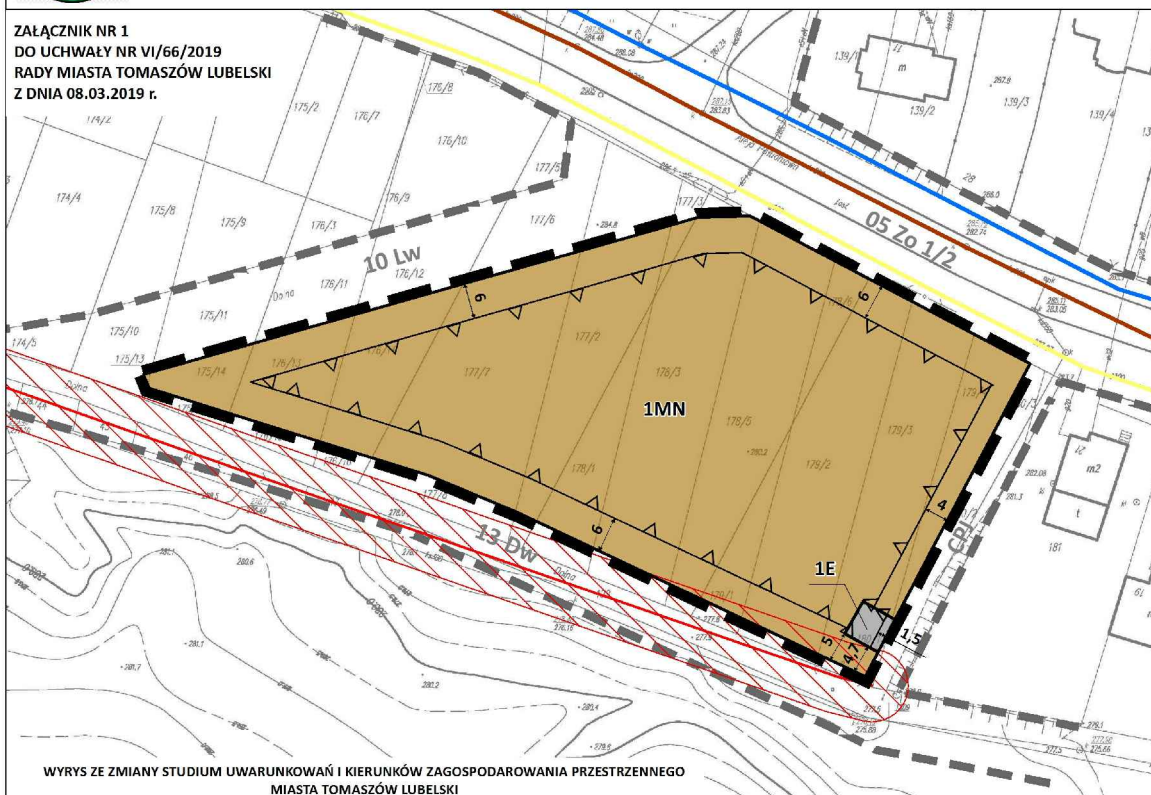
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "POŁUDNIE" W TOMASZOWIE LUBELSKIM

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VI/66/2019
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI
Z DNIA 08.03.2019 r.



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- E - teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna sanitarna
- sieć gazowa

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- drogi poza obszarem planu

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI



- granica zmiany planu
- LEGENDA:**
- tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej
- tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- tereny lasów wyłączone spod nowej zabudowy
- strefa ochronna terenów tworzących "zielony pierścień" w mieście i poza miastem
- ścieżki rowerowe

| | | |
|--|--|--|
| ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "POŁUDNIE" W TOMASZOWIE LUBELSKIM | | załącznik nr 1 |
| RYSUNEK PLANU | | |
| główny projektant: | mgr inż. Anna Beres mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak inż. Monika Nasłowska | BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04 - 327 Warszawa tel. 22 870 46 62 |
| zespół autorski: | mgr inż. Izabela Bielowska mgr inż. Magdalena Smoczyńska mgr Mariena Szklarz inż. Anna Wojtczuk | |
| skala: 1:1000 | | 2019 |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/66/2019
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia 8 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2018 r. do 13 listopada 2018 r., uwagi można było wnosić do dnia 27 listopada 2018 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), do Burmistrza Miasta Tomaszów Lubelski uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/66/2019
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia 8 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby zmiany planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim.

Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Uzasadnienie

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim

Zmiana planu miejscowego sporządzona została w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXII/288/2017 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski przyjętej uchwałą Rady Miasta Tomaszów Lubelski Nr XXXIX/429/2010 z dnia 26 marca 2010, zmienionej Uchwałą Nr XLII/465/2010 z dnia 11 czerwca 2010 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 0,56 ha, zlokalizowanego w południowej części miasta. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim obowiązuje obecnie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim, przyjęty Uchwałą Nr III/16/98 Rady Miejskiej w Tomaszowie Lubelskim z dnia 11 grudnia 1998 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Zamojskiego Nr 34, poz. 497 z dnia 30.12.1998 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na wnioski mieszkańców, dotyczące tego terenu, wpływające do Urzędu Miasta.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze sporządzonej zmiany planu miejscowego nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzana zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawo własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzona zmiana planu miejscowego

określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty zmianą planu miejscowego jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zmiana planu nie wyznacza dróg, obsługa komunikacyjna zapewniona jest z istniejących dróg graniczących z obszarem objętym planem;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg sąsiadujących z obszarem zmiany planu umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – na obszarze zmiany planu nie wyznaczono nowych dróg, parametry dróg sąsiadujących umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tomaszów Lubelski”, przyjętej Uchwałą Nr XXVI/224/2016 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 25 listopada 2016 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Tomaszów Lubelski, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan nie przewiduje inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w związku z czym miasto nie poniesie wydatków z tym związanych. Uchwalenie planu nie wpłynie również na wzrost dochodów miasta – nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości („renta planistyczna”), wzrost podatku od nieruchomości oraz związany z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Zmiana planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miasta Tomaszów Lubelski podjęła Uchwałę Nr XXXII/288/2017 z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5) uzyskano pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany planu miejscowego;

6) wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii MKUA;

7) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego;

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2018 r. do 13 listopada 2018 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 listopada 2018 r.;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 27 listopada 2018 r.;

10) w ustawowym terminie do projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi;

11) przedstawiono Radzie Miasta Tomaszów Lubelski projekt zmiany planu miejscowego do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Lubelskim zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Tomaszów Lubelski projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Południe” w Tomaszowie Lubelskim. Zmiana planu miejscowego po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.