

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI
z dnia.....

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia" w Tomaszowie Lubelskim w obrębie działek nr 8 i 17/11 położonych przy ul. Lwowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), uchwały nr XLI/376/2018 z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia" w Tomaszowie Lubelskim w obrębie działek nr 8 i 17/11 położonych przy ul. Lwowskiej, uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia podstawowe

§ 1. Po stwierdzeniu, 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, zmienionej uchwałą Nr XLII/465/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 11 czerwca 2010 r. oraz uchwałą Nr VI/67/2019 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 8 marca 2019 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia" w Tomaszowie Lubelskim w obrębie działek nr 8 i 17/11 położonych przy ul. Lwowskiej w Tomaszowie Lubelskim, zatwierdzonej uchwałą Rady Miasta nr XLVII/421/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.

§ 2. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Tomaszów Lubelski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Tomaszów Lubelski o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Treść uchwały oraz załączniki stanowią integralną całość.

§ 3. 1. Przedmiotem zmiany planu są warunki i zasady zagospodarowania obszaru objętego zmianą, w granicach określonych w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przeznaczenie terenu i zasady przestrzennego zagospodarowania dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi obszarów o jednakowych funkcjach oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Tomaszów Lubelski.
2. Planie – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu stanowiący treść uchwały, wraz z rysunkiem zmiany planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Studium – należy przez to rozumieć Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski .
4. Terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony uchwałą w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym, na którym obowiązują te same ustalenia.
5. Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu.
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone w zmianie planu jako dominujące w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi (wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonym symbolem).

7. Linii zabudowy – należy przez to rozumieć określoną na rysunku zmiany planu granicę, poza którą nie mogą być lokalizowane nadziemne części nowych i rozbudowywanych obiektów budowlanych, a także schody, balkony, tarasy, okapy, gzymsy, wykusze, podjazdy dla osób niepełnosprawnych itp. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów liniowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

8. Zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne w których wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkaniowe;

9. Zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną ze świadczeniem usług nieuciążliwych, w szczególności z działalnością w dziedzinach: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu, turystyki i rekreacji.

10. Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową w zakresie przeznaczenia terenu według ustaleń szczegółowych planu, nie powodującą przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

11. Elementie dysharmonijnym – należy przez to rozumieć element pozostający w konflikcie estetycznym lub przestrzennym z otoczeniem.

12. Przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

13. Pojęcia nie wyjaśnione w § 4 należy rozumieć zgodnie z Polskimi Normami i obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział II **Przepisy ogólne**

§ 5. Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego zmianą planu.

1. Ustalenia zmiany planu zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń zawartych w części graficznej.

2. Ustalenia zawarte w tekście oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Wyznacza się tereny:

1) U, MW – tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i mieszkaniowej wielorodzinnej,

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zainwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu, wyodrębnionym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym.

2. Realizacja inwestycji z uwzględnieniem istniejących elementów architektonicznych, w celu utworzenia spójności w zagospodarowaniu terenów.

3. Forma budynków, gabaryty, relacje przestrzenne oraz usytuowanie na działce, wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu, muszą harmonizować z otoczeniem oraz z istniejącą zabudową.

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy według ustaleń szczegółowych określonych w Rozdziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

5. Zakazuje się umieszczania, oraz nakazuje się likwidację elementów dysharmonijnych.

6. Do czasu zmiany kategorii i klasy drogi krajowej nr 17:

a) zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony drogi krajowej nr 17,

b) zakazuje się umieszczania reklam widocznych z drogi krajowej nr 17, która została zaliczona do sieci dróg międzynarodowych, jako droga nr E 371.

§ 8. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych nakazuje się na terenie objętym opracowaniem przestrzegać zasad ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Teren zmiany planu położony jest w jednolitej części wód powierzchniowych jcwpcp RW2000726614591 Sołokija od źródeł do granic RP - celem środowiskowym jest uzyskanie stanu dobrego wód jcwpcp. Kształtowanie funkcji podporządkowuje się celowi środowiskowemu.

3. Teren objęty zmianą planu położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych jcwpd PLGW2000121, w tym wód kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) - celem środowiskowym jest utrzymanie stanu dobrego wód jcwpd.

- 1) Kształtowanie funkcji na terenie jcwpd PLGW2000121 podporządkowuje się celowi środowiskowemu;
- 2) Na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązuje ochrona na zasadach określonych w aktualnej dokumentacji hydrogeologicznej. Zagospodarowanie terenu podporządkowuje się wymogom ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych.

4. W celu utrzymania stanu dobrego ilościowego i jakościowego wód podziemnych i powierzchniowych oraz utrzymania warunków odbudowy ich zasobów nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych z połąci dachowych w obrębie terenów własnych;
- 2) stosowanie rozwiązań chroniących przed przenikaniem substancji ropopochodnych, z utwardzonych terenów usługowych - parkingów do wód podziemnych, gruntowych i głębinowych, w procesie infiltracji wgłębnej wód opadowych i roztopowych lub spływem do wód powierzchniowych (podczyszczenie z substancji ropopochodnych w separatorach przed odprowadzeniem do ziemi);
- 3) realizację gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o systemy zbiorcze,

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, dopuszcza się wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych (panele słoneczne, panele fotowoltaiczne, pompy ciepła).

6. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny mieszkaniowo-usługowe, zaliczają się do terenów chronionych przed hałasem, dla których dopuszczalne poziomy hałasu ustala się według przepisów odrębnych. W celu zapewnienia właściwych warunków akustycznych w budynkach dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez zastosowanie okien o odpowiedniej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji.

7. Oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (dla województwa lubelskiego przystąpiono do sporządzania audytu krajobrazowego, w odniesieniu do przedmiotowej zmiany planu nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego ww. dokumentu).

2. Nakazuje się ochronę struktury oraz walorów wizualnych krajobrazu poprzez:

- 1) utrzymanie skali i struktury zabudowy poprzez zachowanie nieprzekraczalnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zgodnie z § 13;
- 2) kształtowanie obiektów budowlanych w dostosowaniu do charakteru i skali istniejącego budownictwa oraz krajobrazu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze zmiany planu wprowadza się nakaz ochrony przypadkowych znalezisk archeologicznych i zgłaszanie ich odkrycia do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego uznaje się za niezbędne stosowanie form zabudowy w dostosowaniu do charakteru i skali istniejącego budownictwa i krajobrazu, oraz elementów małej architektury współtworzących walory krajobrazu kulturowego.

3. W granicach terenów objętych zmianą planu nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 12. Zasady ochrony przeciwpożarowej.

1. Wymaga się zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W projektowanych i modernizowanych sieciach wodociągowych należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej, należy przewidzieć hydranty ppoż. o parametrach zgodnych z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej.

3. W celu zapewnienia zabezpieczenia przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu w dostosowaniu do wymagań warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

4. Teren objęty zmianą planu nie jest położony w zasięgu stref ochronnych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na obszarze zmiany planu zabrania się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Maksymalna powierzchnia zabudowy 65% powierzchni działki.
2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5 % powierzchni działki.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,95.
4. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1.

§14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 17 - istniejąca zgodnie z załącznikiem graficznym,
2. Lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych oraz nasadzeń w pobliżu gazociągów nakazuje zachować wolne od zabudowy strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§16. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

1. Nie określa się terenów wymagających scaleń i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Zakazuje się podziału na odrębne działki budowlane, z wyjątkiem podziału w celu wydzielenia terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej.
3. Przy podziale lub scalaniu nieruchomości należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§17. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 17.
2. Wyposażenie terenów objętych zmianą planu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej według warunków szczegółowych określonych w § 21 (Rozdział IV).
3. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidującą z zainwestowaniem wskazanym w planie.
4. Sytuowanie ogrodzeń winno zapewniać zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu.
5. Przebudowa kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, odbywać się będzie na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
6. Dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział III

Ustalenia szczególne dla terenów

§ 19. Wyznacza się tereny:

1. 1 U, MW– tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 1) dla terenów ustala się:
 - a) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się możliwość rozbiórki oraz modernizacji, przebudowy i rozbudowy na zasadach określonych w pkt. 2,

- b) budowa nowych obiektów zgodnie z ustaloną funkcją terenu na zasadach określonych w pkt.2;
- 2) ustala się parametry nowej zabudowy:
 - a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 15,00 m (liczona zgodnie z przepisami odrębnymi),
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) ustala się zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 17 klasy GP, zlokalizowanej poza granicami opracowania zmiany planu, poprzez istniejące zjazdy publiczne,
 - b) ilość miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników zgodnie z § 21 ust. 9 pkt. 1.
- 4) ustala się wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 21 (Rozdział IV).

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej

§ 21. Ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej wg warunków zarządcy sieci. Zachowuje się istniejącą sieć wodociągową, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji na warunkach określonych przez zarządcę.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej wg warunków zarządcy sieci. Zachowuje się istniejącą sieć kanalizacyjną, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji na warunkach określonych przez zarządcę.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio na tereny zielone na obszarze własnej posesji;
- 2) nakłada się obowiązek podczyszczenia z substancji ropopochodnych wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów - parkingów, przed odprowadzeniem do ziemi.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z istniejącej i planowanej sieci, wg warunków zarządcy sieci. Zachowuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji na warunkach określonych przez zarządcę;

2) dopuszcza się wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych (panele fotowoltaiczne).

5. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji oraz poprzez budowę nowych sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

1) system zaopatrzenia w ciepło oparty o indywidualne systemy grzewcze - nośnik energii cieplnej paliwa niskoemisyjne;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem energii cieplnej ze źródeł odnawialnych (panele słoneczne, pompy ciepła).

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) system zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci wg warunków zarządcy sieci;

2) zachowuje się istniejącą sieć gazową, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji na warunkach określonych przez zarządcę;

3) budowa i rozbudowa infrastruktury podziemnej oraz elementów zagospodarowania terenu winny być wykonane w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej infrastruktury gazowniczej ze szczególnym uwzględnieniem przepisów odrębnych. W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącymi gazociągami, możliwe jest ich przebudowanie na warunkach określonych przez zarządcę.

8. Gospodarka odpadami:

a) gospodarowanie odpadami zgodnie z zasadami ustalonymi w planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego dla Regionu Południowego oraz planem gospodarki odpadami miasta Tomaszów Lubelski.

b) obowiązek wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych i utrzymanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,

9. Realizacja miejsc postojowych:

1) ustala się następujące wielkości miejsc postojowych:

- a) dla zabudowy wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
- b) dla zabudowy usługowej – przynajmniej 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- c) dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział V

Ustalenia końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 23. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia" w Tomaszowie Lubelskim w obrębie działek nr 8 i 17/11 położonych przy ul. Lwowskiej w Tomaszowie Lubelskim, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta nr XLVII/421/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tomaszów Lubelski.

§25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta

Uzasadnienie do Uchwały Nr
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dniar.

Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą nr XLI/376/2018 z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji "Śródmieścia" w Tomaszowie Lubelskim w obrębie działek nr 8 i 17/11 położonych przy ulicy Lwowskiej.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem. W myśl ww. ustawy w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 oraz przepisami odrębnymi.

Niniejsze uzasadnienie zawiera wyjaśnienie sposobu i zasad uwzględnianych przy sporządzaniu zmiany planu wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych terenów wzięto pod uwagę:

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

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową.
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono:**
 - a) w zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy, wskaźnikach zagospodarowania terenu oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
 - b) w projekcie planu nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych. Dla województwa lubelskiego przystąpiono do sporządzania audytu krajobrazowego, w odniesieniu do przedmiotowej zmiany planu nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego przedmiotowego dokumentu.
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) ustalenie zasad ochrony ilościowej i jakościowej GZWP 407 oraz jednolitych wód podziemnych i powierzchniowych,
 - b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych i do gruntu,
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
 - a) ustalenie zasad ochrony przypadkowych znalezisk archeologicznych,
 - b) ustalenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych,** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących: zasad ochrony przeciwpożarowej, dostosowania sposobu realizacji funkcji do ekstremalnych zjawisk atmosferycznych, oraz zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni.** Tereny zmiany planu położone są w obrębie istniejącej zabudowy, są dobrze skomunikowane poprzez drogi publiczne (drogę krajową nr 17) oraz wyposażone w infrastrukturę techniczną. Wyznaczenie funkcji terenu związane jest z realizacją zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Zgodnie z prognozą nie przewiduje

się zmiany wartości inwestycji w stosunku do stanu istniejącego. Sporządzana zmiana planu miejscowego umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.

- 7) **prawo własności** - działka objęta zinną planu stanowi własność prywatną. Prawo własności zapewnione poprzez możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności na terenie, do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów.
 - 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa. Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie nie zgłosił wniosków do zmiany miejscowego planu.
 - 9) **potrzeby interesu publicznego** - sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego, działki objęte zmianą planu stanowią własność prywatną;
 - 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.
 - 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt. 1 oraz pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz Miasta Tomaszów Lubelski kolejno dopełnił czynności określone w wyżej wymienionych ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu została również zamieszczona na stronie internetowej miasta. W okresie przewidzianym na składanie wniosków wpłynęły wnioski które zostały rozpatrzone. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień oraz wprowadzonych zmian wynikających z wyżej wymienionych dokumentów projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uprzednim ogłoszeniu, został w dniach od do wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu..... . W ustawowym terminie, do dnia wniesiono/nie wniesiono uwagi do projektu zmiany planu.
 - 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez wypełnienie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez zawarcie w ustaleniach zmiany planu zapisów dotyczących zasad zaopatrzenia w wodę; ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**
1. Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu nie wprowadzono ustaleń, zapisów powodujących kolizję interesów publicznych z prywatnymi przez co nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny. Rozpatrzono wszystkie zgłoszone wnioski i uwagi do zmiany planu. Tereny zmiany planu położone są w obrębie istniejącej zabudowy. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny. Do projektu zmiany planu wprowadzone zostały zmiany wynikające z ustaleń zawartych w Prognozie oddziaływania na środowisko.
 2. Na potrzeby planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
 - a) inwentaryzację urbanistyczną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, analizę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, analizę obowiązującego planu miejscowego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej);
 - b) prognozę oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

- c) prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki miasta, oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) tereny objęte zmianą planu oparto o ukształtowany układ komunikacyjny, co pozwala na pozostawienie transportochłonności w dotychczasowym wymiarze.
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowano w obrębie istniejących jednostek osadniczych w zasięgu publicznego transportu zbiorowego;
- 3) ustalenia zmiany planu nie ograniczają możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu;
- 4) zmiana miejscowego planu zawiera zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w sposób wpisujący się w już ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Tereny zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne w obszarze o istniejącej ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, tereny usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.

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

W myśl art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przeprowadzona analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski. Analiza aktualności została przyjęta Uchwałą Nr XXVI/224/2016. Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą stwierdza się że obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Tomaszów Lubelski zachowały swoją aktualność.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z polityką przestrzenną miasta sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”.

Zmiana planu zagospodarowania nie wyznacza nowych terenów zabudowy. Dla wyżej wymienionych obszarów nie przewiduje się zmiany kosztów realizacji infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się również istotnej zmiany wysokości dochodów dla budżetu miasta.