

**UCHWAŁA NR XXVI/179/12  
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki  
na obszarze części wsi Smardzewice**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku poz. 647) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591),<sup>1)</sup> w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/117/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice oraz zgodnie z Uchwałą Nr XIV/89/11 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2011r. o zmianie Uchwały Nr XIX/117/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice, Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczone na rysunku planu wyznaczają:

- 1) północna granica ulicy Wesołej – działka nr ewid. 394;
- 2) zachodnia granica ulicy Głównej – działka o nr ewid. 365;
- 3) południowa granica działki o nr ewid. 1185;
- 4) wschodnia granica działki o nr ewid. 1353;
- 5) północna granica działki o nr ewid. 1404, dalej zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługową, mającą na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju wsi Smardzewice, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska naturalnego;
- 2) zachowanie walorów krajobrazowych oraz kulturowych;
- 3) stworzenie przejrzystego układu komunikacyjnego, w celu obsługi nowych terenów;
- 4) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:2000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 2;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki budowlanej lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zaliczanych do inwestycji celu publicznego i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej);
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdziale 2 stanowią inaczej;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ciągi piesze, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury związanej z przeznaczeniem podstawowym, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, oraz określone rodzaje przeznaczenia dopuszczalnego w zakresie ustalonym w rozdziale 2;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego, w szczególności: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, publicznych zakładów opieki zdrowotnej, publicznych przedszkoli i domów opieki społecznej, placówek wychowawczo-opiekuńczych oraz inne obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 12) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju usługi i towary; nie zaliczone do usług publicznych oraz nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowym;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50%, powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków trwale związanych z gruntem, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni działki budowlanej;
- 15) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, ekrany multimedialne) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z (perspektywy) terenów

publicznych, jednocześnie nie stanowiące oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; służących do celów informacyjnych;

- 16) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu, służących do obsługi budynku mieszkalnego a także jego otoczenia; w budynku gospodarczym dopuszcza się garaż na nie więcej niż dwa stanowiska;
- 17) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego jego stanu wysokościowego w chwili uzyskania pozwolenia na budowę wskazanego na mapie sytuacyjno wysokościowej;
- 18) obiektach zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury takie jak: tablice informacyjne, ławki, stoły, przegrodzenia przy miejscach odpoczynku, zadaszenia, śmietniki.
- 19) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 20) budynku wolnostojącym - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległościach od granic z działką sąsiednią zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały;
- 21) systemie NSC - Natural Color System®© (Naturalny System Barw) należy przez to rozumieć logiczny system porządku i opisu barw.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego ustaleniami planu, określa 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 7) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu miejscowego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb przestrzeni publicznych;
- 4) zasad tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 5. Obszar w granicach zgodnych z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały znajduje się w projektowanym Spalsko – Sulejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust.1, pkt 1, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 5) działki do połączenia z działką sąsiednią;
- 6) strefa ekspozycji Zespołu Klasztornego o.o. Franciszkanów p.w. Św. Anny;
- 7) budynki o wartościach kulturowych;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące wyznaczone na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) obiekt sakralny wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków – kapliczka św. Jana Nepomucena;
- 2) obszar i teren górniczy ustanowiony na podstawie Koncesji nr 8/97 z dnia 25 kwietnia 1997r.;
- 3) otulina Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których wyznacza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 13MN;
- 3) teren zabudowy usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolami 1Up;
- 4) teren zabudowy usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolami 1U;
- 5) tereny i obszary górnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1PG do 3PG;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 7) tereny przestrzeni dróg publicznych:
  - a) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
  - b) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami do 1KDL do 3KDL;
  - c) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 12KDD;
- 8) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

## **Rozdział 2.** **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi komercyjne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, budynki gospodarcze.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym, jednego budynku o przeznaczeniu usługowym, jednego budynku gospodarczego;

- 2) w przypadku realizacji na działce budowlanej budynku mieszkalnego nakazuje się realizację tego budynku jako wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego lub jednego lokalu o przeznaczeniu usługowym;
- 4) dopuszcza się realizację budynku usługowego jako wolnostojącego lub realizację lokalu usługowego w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego jako budynku wolnostojącego, lub jako pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na podstawie przepisów szczególnych;
- 6) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się dla istniejących budynków, które położone są pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg możliwość remontu, nadbudowy, przebudowy i wymiany dachów, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z zachowaniem parametrów wyznaczonych w niniejszej uchwale;
- 8) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy możliwość remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany dachów; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z zachowaniem parametrów określonych w § 8 niniejszej uchwały;
- 9) zakazuje się:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam o powierzchni łącznej większej niż 2m<sup>2</sup>;
  - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej, dopuszcza się reklamy okolicznościowe,
  - d) lokalizacji reklam na drzewach,
  - e) lokalizacji reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia nakazuje się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50%, o wysokości nie większej niż 1,7m od poziomu gruntu rodzimego;
- 11) zakazuje się stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach;
- 12) zakazuje się grodzenia nieruchomości murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 13) zasady podziału nieruchomości:
  - a) ustala się wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej na nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 20,0m,
  - c) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane pod kątem od 70° do 80° w stosunku do linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczanych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDL, 3KDL i 5KDD; prostopadle lub równoległe do dróg wewnętrznych; równoległe lub prostopadle do istniejących granic nieruchomości,
  - d) działka o nr ewid. 1127/3 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1MNu nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w nieruchomość z jedną z działek sąsiednich w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej,
  - e) działka o nr ewid. 1127/6 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1MNu nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w nieruchomość z jedną z działek sąsiednich w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej,

- f) w celu uzyskania parametrów działek budowlanych dopuszcza się łączenie działek zgodnie z przepisami szczególnymi, które po połączeniu mogą stanowić niezależne nieruchomości gruntowe,
- g) ustala się szerokość nowo wydzielanych działek w celu wydzielenia dróg wewnętrznych na nie mniej niż 8,0m,
- h) zasad podziału nieruchomości określonych w pkt. od a) do c) nie stosuje się w przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych, wydzielenia działek pod stację trafo, wydzielenia działek dla potrzeb urządzeń telekomunikacyjnych.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej; z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ze ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 7) przyjmuje się klasyfikację akustyczną terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 8) nakazuje się na terenie każdej działki budowlanej, zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) nakazuje się selekcję odpadów na terenie działki budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

### 4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1MNu plan wyznacza strefę ekspozycji Zespołu Klasztornego O. O. Franciszkanów p.w. św. Anny;
- 2) w strefie nakazuje się:
  - a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych nowych budynków,
  - b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących;
- 3) w strefie zakazuje się:
  - a) nowych nasadzeń roślinności wysokopiennej o docelowej wysokości powyżej 1,0m,
  - b) lokalizacji reklam wolnostojących,
  - c) lokalizacji masztów oraz instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą.
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNu plan ustala ochronę konserwatorską budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 425/1 (ul. Główna 45) w postaci obowiązku uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i wyburzenia budynku.

## 5. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku mieszkalnego – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), nie więcej niż 10,0m, rzędna parteru w budynku nie więcej niż 50,0cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się wysokość budynku usługowego – nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8,5m, rzędna parteru nie więcej niż 50,0cm ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się wysokość budynku gospodarczego – nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0m, rzędna parteru nie więcej niż 50,0cm ponad gruntem rodzimym;
- 4) dopuszcza się realizację piwnic;
- 5) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 6) zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i dekarских elementów wykończeniowych, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakaz używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego, dopuszcza się zastosowanie pokrycia dachowego z materiałów naturalnych;
- 7) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne oraz blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym i o takiej samej kolorystyce;
- 9) dopuszcza się w bryłach przebudowywanych budynków lub budynków rozbudowywanych stosowanie wysokości budynków większej niż 10,0m, przy zachowaniu istniejącej ilości kondygnacji, kąta spadku połąci dachowych mniejszego niż 25°, oraz stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku, w przypadku realizacji nowych budynków należy przyjąć zasady ustalone w niniejszej uchwale;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 25° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połąci dachowych;
- 11) ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na nie więcej niż 0,8.

## 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 5KDD i 1KDW lub z wyznaczonych geodezyjnie istniejących dróg wewnętrznych lub z nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100m<sup>2</sup> co najmniej 2 miejsca postojowe,
  - c) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego, wskaźnik dotyczący miejsc postojowych należy określić odrębnie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

7. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MNu i 2MNu – 30%;
- 2) na terenach będących własnością Skarbu Państwa, Starostwa Powiatowego Tomaszowskiego oraz na terenach będących własnością Gminy Tomaszów Mazowiecki – 0,1%.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN do 13MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne, budynki gospodarcze, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 9MN drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym;
- 2) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku gospodarczego;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolnostojącego;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych tylko jako wbudowanych w budynek o przeznaczeniu podstawowym, lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego jako budynku wolnostojącego, dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
- 6) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) zakazuje się:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam o łącznej powierzchni większej niż 2m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej, dopuszcza się reklamy okolicznościowe,
  - d) lokalizacji reklam na drzewach,
  - e) lokalizacji reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 8) w przypadku realizacji ogrodzenia nakazuje się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50%, o wysokości nie większej niż 1,6m od poziomu gruntu rodzimego;
- 9) zakazuje się stosowanie przęseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach;
- 10) zakazuje się grodzienia nieruchomości murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 9MN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 12) na terenie oznaczonym symbolem 1MN dopuszcza się dla istniejącego budynku, mieszkalnego położonego na działce o nr ewid. 398 możliwość remontu, nadbudowy i wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z zachowaniem parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 13) na terenie oznaczonym symbolem 1MN dopuszcza się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i wymianę dachów; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 14) zasady podziału nieruchomości:



- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej na nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 20,0m,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2MN (z wyjątkiem działki o nr ewid. 430) ustala się:
- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej na nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 25,0m,
- c) dla działki o nr ewid. 430 w terenie 2MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej na nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 20m,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej na nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 20,0m;
- e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN i 5MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 19,0m,
- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 6MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 22,0m,
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 7MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 20,0m,
- h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 8MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1100m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 22,0m,
- i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 22,0m,
- j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 10MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 700m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 20,0m,
- k) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 11MN do 13MN ustala się:
- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1400m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 25,0m,
- l) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadle lub równoległe do dłuższej granicy działki dzielonej,
- m) w celu uzyskania parametrów działek budowlanych dopuszcza się łączenie działek, które po połączeniu mogą stanowić niezależne nieruchomości budowlane o wyznaczonych w niniejszym planie parametrach,

- n) działka o nr ewid. 423/2 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 2MN nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w nieruchomość z co najmniej jedną z działek sąsiednich w celu uzyskania parametrów działki budowlanej,
- o) działki o nr ewid. 1113, 1114, 1115, 1247/1 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 3MN nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w nieruchomość w celu uzyskania parametrów działki budowlanej,
- p) działki o nr ewid. 2475, 1123, 1122, 431 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 6MN nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w nieruchomość z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej,
- q) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 9MN ustala się szerokość nowo wydzielanych działek w celu wydzielenia dróg wewnętrznych na nie mniej niż 8,0m,
- r) w celu obsługi komunikacyjnej nie więcej niż jednej działki budowlanej ustala się możliwość na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 9MN, wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m,
- s) zasad podziału nieruchomości określonych w pkt. od a) do k) nie stosuje się w przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych, wydzielenia działek pod stację trafo, wydzielenia działek dla potrzeb urządzeń telekomunikacyjnych.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ze ściekami;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed sływem wód opadowych;
- 7) przyjmuje się klasyfikację akustyczną terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 8) nakazuje się na terenie każdej działki budowlanej, zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) nakazuje się selekcję odpadów na terenie działki budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

### 4. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku mieszkalnego – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), nie więcej niż 9,0 m, rzędna parteru w budynku nie więcej niż 50,0 cm ponad

gruntem rodzimym; wysokość dobudowanej części usługowej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego;

- 2) ustala się wysokość budynku gospodarczego – nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m, rzędna parteru 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 3) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 4) zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i dekarских elementów wykończeniowych, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakaz używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego, dopuszcza się zastosowanie pokrycia dachowego z materiałów naturalnych;
- 5) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym i o takiej samej kolorystyce;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 1KDD i 7KDD, oraz z wyznaczonych geodezyjnie istniejących dróg wewnętrznych, oraz z projektowanych nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 4KDD i 7KDD oraz z projektowanych nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 7KDD, 8KDD oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 4MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 9KDD oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie,
  - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 5MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 6KDD, 7KDD i 10KDD oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie,
  - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 6MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDD, 8KDD i 11KDD, oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie,
  - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 7MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 6KDD, 9KDD i 12KDD; oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie,
  - h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 8MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD, 7KDD, 10KDD i 12KDD, oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie,

- i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDD, 8KDD, 11KDD i 2KDD oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie,
  - j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 10MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KDD, 3KDD,
  - k) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 11MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 7KDD i 12KDD,
  - l) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 12MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDD, 8KDD i 2KDD,
  - m) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 13MN ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KDD i 3KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla powierzchni mniejszych niż 100m<sup>2</sup> co najmniej 2 miejsca postojowe,
  - c) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego, wskaźnik dotyczący miejsc postojowych należy określić odrębnie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 13MN – 30%;
- 2) na terenach będących własnością Skarbu Państwa, Starostwa Powiatowego Tomaszowskiego oraz na terenach będących własności Gminy Tomaszów Mazowiecki – 0,1%.

**§ 10.** Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolami **1Up** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pomieszczenia gospodarcze, podjazdy dla niepełnosprawnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) zakazuje się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam o powierzchni łącznej większej niż 2m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji na budynku reklam o powierzchni łącznej większej niż 4m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie, dopuszcza się reklamy okolicznościowe,
  - d) lokalizacji reklam na drzewach,
  - e) lokalizacji reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 5) w przypadku realizacji ogrodzenia nakazuje się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50%, o wysokości nie większej niż 1,7m od poziomu gruntu rodzimego;
- 6) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach;

7) zakazuje się grodzenia nieruchomości murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;

8) zasady podziału nieruchomości:

a) ustala się wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej na nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>,

b) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 60,0m, nie więcej niż 80,0m,

c) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadle do linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDZ.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ze ściekami;

4) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

6) nakazuje się przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne jak na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;

7) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;

8) nakazuje się na terenie zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

9) nakazuje się selekcję odpadów na terenie działki budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) plan wyznacza strefę ekspozycji Zespołu Klasztornego O. O. Franciszkanów p.w. św. Anny;

2) w strefie nakazuje się:

a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych nowych budynków,

b) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących;

3) w strefie zakazuje się:

a) nasadzeń roślinności wysokopiennej o docelowej wysokości powyżej 1,0m,

b) lokalizacji masztów oraz instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą,

c) lokalizacji reklam wolnostojących.

5. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym – jedna kondygnacja nadziemna (z możliwością wykonania poddasza nieużytkowego), nie więcej niż 6,0m, rzędna parteru nie więcej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy, stonowany odcień zielonego w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 3) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i dekarskich elementów wykończeniowych, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakaz używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego, nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: ceglasczerwonego oraz odcieni czerwieni i brązu w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 4) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 5) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,3.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z wyznaczonej w planie drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDZ;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości:
  - a) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100m<sup>2</sup> co najmniej 2 miejsca postojowe.

7. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala:

- 1) na terenie oznaczonym symbolami 1Up – 0,1%.

**§ 11.** Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pomieszczenia gospodarcze;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym usługowym;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym jako budynku wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
- 4) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) zakazuje się:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam o powierzchni łącznej większej niż 2m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji na budynku reklam o powierzchni łącznej większej niż 4m<sup>2</sup>,

- c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie, dopuszcza się reklamy okolicznościowe,
  - d) lokalizacji reklam na drzewach,
  - e) lokalizacji reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 6) w przypadku realizacji ogrodzenia nakazuje się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50%, o wysokości nie większej niż 1,7m od poziomu gruntu rodzimego;
- 7) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach;
- 8) zakazuje lokalizacji obiektów o charakterze masztu o wysokości powyżej 12m, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 9) zakazuje się grodzenia nieruchomości murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 10) zasady podziału nieruchomości:
- a) ustala się wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 60,0m,
  - c) działki o nr ewid. 420, 421/1 i 421/2 w liniach rozgraniczających terenu nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w nieruchomość w celu uzyskania parametrów działki budowlanej,
  - d) w celu uzyskania parametrów działek budowlanych dopuszcza się łączenie działek, które po połączeniu mogą stanowić niezależne nieruchomości budowlane.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ze ściekami;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed sływem wód opadowych;
- 7) nakazuje się przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne jak na sąsiadujących terenach mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 8) nakazuje się na terenie zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) nakazuje się selekcję odpadów na terenie działki budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

### 4. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,0m, rzędna parteru nie więcej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) nakazuje się stosowania stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy, stonowany odcień zielonego w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 3) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i dekarskich elementów wykończeniowych, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakaz używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego; nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: ceglastoczerwonego oraz odcieni czerwieni i brązu w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 4) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 5) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połąci dachowych;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,8.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 7KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej:
  - a) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowych na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100m<sup>2</sup> co najmniej 2 miejsca parkingowe;
  - b) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie.

6. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala:

- 1) na terenie oznaczonym symbolami 1U – 30%;

**§ 12.** Dla terenu i obszaru górniczego oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1PG** do **3PG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obszar i teren górniczy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) eksploatacja powierzchniowa – teren i obszar górniczy Smardzewice – Unlewel I ustanowiony w koncesji Nr 8/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 kwietnia 1997r. udzielonej na wydobycie piasków szklarskich i formierskich;
- 2) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i wymiany dachów za zgodą właściwego urzędu górniczego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów o charakterze masztu o wysokości powyżej 12,0m, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących dróg publicznych za zgodą właściwego urzędu górniczego;
- 5) zakazuje się realizacji nowej zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla działek zainwestowanych wyznacza się powierzchnię biologicznie na co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;



- 2) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ze ściekami;
- 3) nakazuje się maksymalna ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z istniejącym zainwestowaniem;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) przyjmuje się dla działek zainwestowanych klasyfikację akustyczną terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 6) nakazuje się dla terenów zainwestowanych, na terenie każdej działki budowlanej, zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) nakazuje się dla terenów zainwestowanych selekcję odpadów na terenie działki budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

#### 4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1PG plan wyznacza strefę ekspozycji Zespołu Klasztornego O. O. Franciszkanów p.w. św. Anny;
- 2) w strefie nakazuje się:
  - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych obiektów budowlanych;
- 3) w strefie zakazuje się:
  - a) nowych nasadzeń roślinności wysokopiennej o docelowej wysokości powyżej 1,0m,
  - b) lokalizacji reklam wolnostojących,
  - c) lokalizacji masztów oraz instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą.
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 2PG plan obejmuje ochroną na działce. o nr ewid. 406 Kapliczkę św. Jana Nepomucena wpisaną do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków, plan nakazuje:
  - a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków rozbudowy, nadbudowy i przebudowy i remontu budynku kapliczki,
  - b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmianę zagospodarowania działki o nr ewi. 406;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2PG plan ustala ochronę konserwatorską budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 1101/2 (ul. Wesola 43) w postaci obowiązku uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i wyburzenia budynku.

#### 5. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

- 1) ustala się wysokość rozbudowywanego budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), nie więcej niż 9,0m, rzędna parteru nie więcej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się wysokość dla rozbudowywanej zabudowy gospodarczej, jedną kondygnację nadziemną, nie więcej niż 6,0m, rzędna parteru nie więcej niż 50,0cm ponad gruntem rodzimym;
- 3) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 4) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i dekarских elementów wykończeniowych, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakaz używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego;

- 5) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, dopuszcza się zastosowanie pokrycia dachowego z metariałów naturlanych;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;
- 8) dopuszcza się w bryłach przebudowywanych budynków lub budynków rozbudowywanych stosowanie wysokości budynków większej niż 9,0m, przy zachowaniu istniejącej ilości kondygnacji, kąta spadku połaci dachowych mniejszego niż 25°, oraz stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku;
- 9) ustala się powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na nie więcej niż 0,8.

#### 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych.

- 1) zagospodarowanie obszaru i terenu górniczego zgodnie z Koncesją nr 8/97 z dnia 25 kwietnia 1997r., planem ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z Prawem geologicznym i górniczym;
- 2) granice zatwierdzonego w Koncesji obszaru górniczego pokrywają się z granicami terenu górniczego.

#### 7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD i 8KDD oraz z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) dla terenów zainwestowanych nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

8. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami od 1PG do 3PG – 0,1%;
- 2) na terenach będących własnością Skarbu Państwa, Starostwa Powiatowego Tomaszowskiego oraz na terenach będących własności Gminy Tomaszów Mazowiecki – 0,1%.

**§ 13.** Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZP** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury o przeznaczeniu komunikacyjnym, podjazdy dla niepełnosprawnych, obiekty zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wysokość obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie więcej niż 5,0m;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej reklam;
- 3) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o wysokości nie większej niż 1,0m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach;

5) zakazuje się grodzenia nieruchomości murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ze ściekami;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 7) nakazuje się na terenie selekcję odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

### 4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- 1) wyznacza się strefę ekspozycji Zespołu Klasztornego O. O. Franciszkanów p.w. św. Anny;
- 2) w strefie nakazuje się:
  - a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych nowych obiektów budowlanych i nowych nasadzeń;
- 3) w strefie zakazuje się:
  - a) nowych nasadzeń roślinności wysokopiennej o docelowej wysokości powyżej 1,0m,
  - b) lokalizacji reklam wolnostojących,
  - c) lokalizacji masztów oraz instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą.

### 5. Parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego zlokalizowane na działce powinny być wykonane z podobnych materiałów, które pod względem formy i detalu architektonicznego powinny tworzyć jednolitą całość.

### 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu, bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
- 2) miejsca postojowe powinny się znajdować na wydzielonym parkingu, gdzie może zostać wyznaczonych nie więcej niż 60 miejsc postojowych, z uwzględnieniem co najmniej 2 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

7. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala:

- 1) na terenie oznaczonym symbolami 1ZP – 0,1%;
- 2) na terenach będących własnością Skarbu Państwa, Starostwa Powiatowego Tomaszowskiego oraz na terenach będących własności Gminy Tomaszów Mazowiecki – 0,1%.

### Rozdział 3.

## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 14. 1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w aktualnym rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

2. Plan wyznacza system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalno – technicznych na klasy:

- KDZ – zbiorcza,
- KDL – lokalna,
- KDD – dojazdowa.

3. Wyznacza się następujące drogi (ulice) publiczne:

- 1) drogę zbiorczą - powiatową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ - ul. Główna, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym; w planie ustala się teren przeznaczony pod część drogi w istniejących granicach działek komunikacyjnych – poszerzenie drogi do docelowej szerokości 20,0m wskazuje się poza granicami niniejszego planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL – ulica Wesoła, o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 3) drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL – o szerokości 12,0m o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 4) drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL – o szerokości w istniejących granicach działek o nr ewid. 1146 i 1148, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 5) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD ul. Wesoła w części o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w planie ustala się teren przeznaczony pod część drogi o szerokości 8,0m – pozostałą część projektuje się poza obszarem objętym niniejszym planem; część drogi wyznacza się w istniejących granicach działek komunikacyjnych; droga o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 6) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 7) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 8) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 9) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDD o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 10) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 11) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 12) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 13) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 14) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 15) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 11KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;

16) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolami 12KDD o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym.

4. Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, zakończoną placem manewrowym do zawracania.

5. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: 1MNu, 2MNu i od 1MN do 9MN wyznaczenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8,0m.

6. Dopuszcza się w celu obsługi komunikacyjnej nie więcej niż jednej działki budowlanej możliwość na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 9MN, wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0m.

7. W przypadku wyznaczenia na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu dróg wewnętrznych, nakazuje się wykonanie zjazdów tych dróg z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL i 5KDD.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 i 4 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

9. Na terenie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL i 2KDL wyznacza się strefę ekspozycji Zespołu Klasztornego O. O. Franciszkanów p.w. św. Anny, gdzie:

1) nakazuje się:

a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych nowych obiektów budowlanych i nowych nasadzeń;

2) zakazuje się:

a) nowych nasadzeń roślinności wysokopiennej o docelowej wysokości powyżej 1,0m,

10. Plan dopuszcza bilansowanie miejsc postojowych w przestrzeni dróg ogólnodostępnych dla usług publicznych.

#### **Rozdział 4.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE UZBROJENIA**

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg/ulic;
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami;
- 5) warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2MN do 13MN jest wykonanie sieci wodociągowej, zaopatrującej docelowo tereny w wodę z ujęcia gminnego.

**§ 16.** W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz jej rozbudowę w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu, 2MNu oraz na terenach 1MN, 1Up i 1U do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości poprzez wozy asenizacyjne, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakazuje się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 4) warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2MN do 13MN jest wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej, która docelowo będzie odprowadzać ścieki komunalne, bytowe; zakaz realizacji na tych terenach szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych;
- 5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek podczyszczania tych ścieków przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

**§ 17. 1.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów zabudowy usługowej, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 3) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia,
- 5) z projektowanych terenów nowych dróg obowiązek odprowadzania wód opadowych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu lub docelowo do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się stosowanie studni chłonnych.

2. Ustala się docelowo budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 18. 1.** Ustala się w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki wynikające z przepisów odrębnych, przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty,
- 3) budowę nowych odcinków kablowych sieci średniego i niskiego napięcia w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia dostępu dla gestora tej sieci określonego na podstawie przepisów szczególnych;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 6) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zainwestowaniem terenu i układem komunikacyjnym może być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- 7) ustala się szerokość strefy bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV – 15,0m (po 7,5m na stronę od osi linii);
- 8) możliwość zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia;
- 9) w strefie bezpieczeństwa obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,

c) zakaz nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m;

10) plan dopuszcza w zakresie realizacji stacji trafo:

- a) stacje słupowe realizowane w liniach rozgraniczających ulic,
- b) stacje trafo wbudowane w obiekty kubaturowe.

**§ 19.** Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów gospodarczych i grzewczych z gazociągu średniego ciśnienia  $\varnothing 180$ , zlokalizowanego w ulicy Głównej;
- 2) rozbudowa sieci gazowej w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym;
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacja szafek gazowych w liniach ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń; linia ogrodzenia powinna przebiegać minimum 1,0m od gazociągu; w pozostałych przypadkach lokalizacja szafek w miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci.

**§ 20.** Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, niskoemisyjnych.

**§ 21.** 1. Ustala się w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) pełną obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci;
- 2) rozbudowę sieci stosownie do potrzeb lokalnych na warunkach określonych przez gestora sieci. Nakazuje się lokalizowanie projektowanych kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

2. Dopuszcza się przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Krystyna Pierścińska**

---

<sup>1)</sup> Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230,

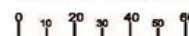




# MIEJSCOWY PLAN GMINY TOMASZÓW

**NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXVI/179/12 RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI  
Z DNIA 28 GRUDNIA 2012 r. W SPRAWIE UCHWALENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI  
NA OBSZARZE CZĘŚCI WSI SMARDZEWICE**

**SKALA OPRACOWANIA  
SKALA LINIOWA**



## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

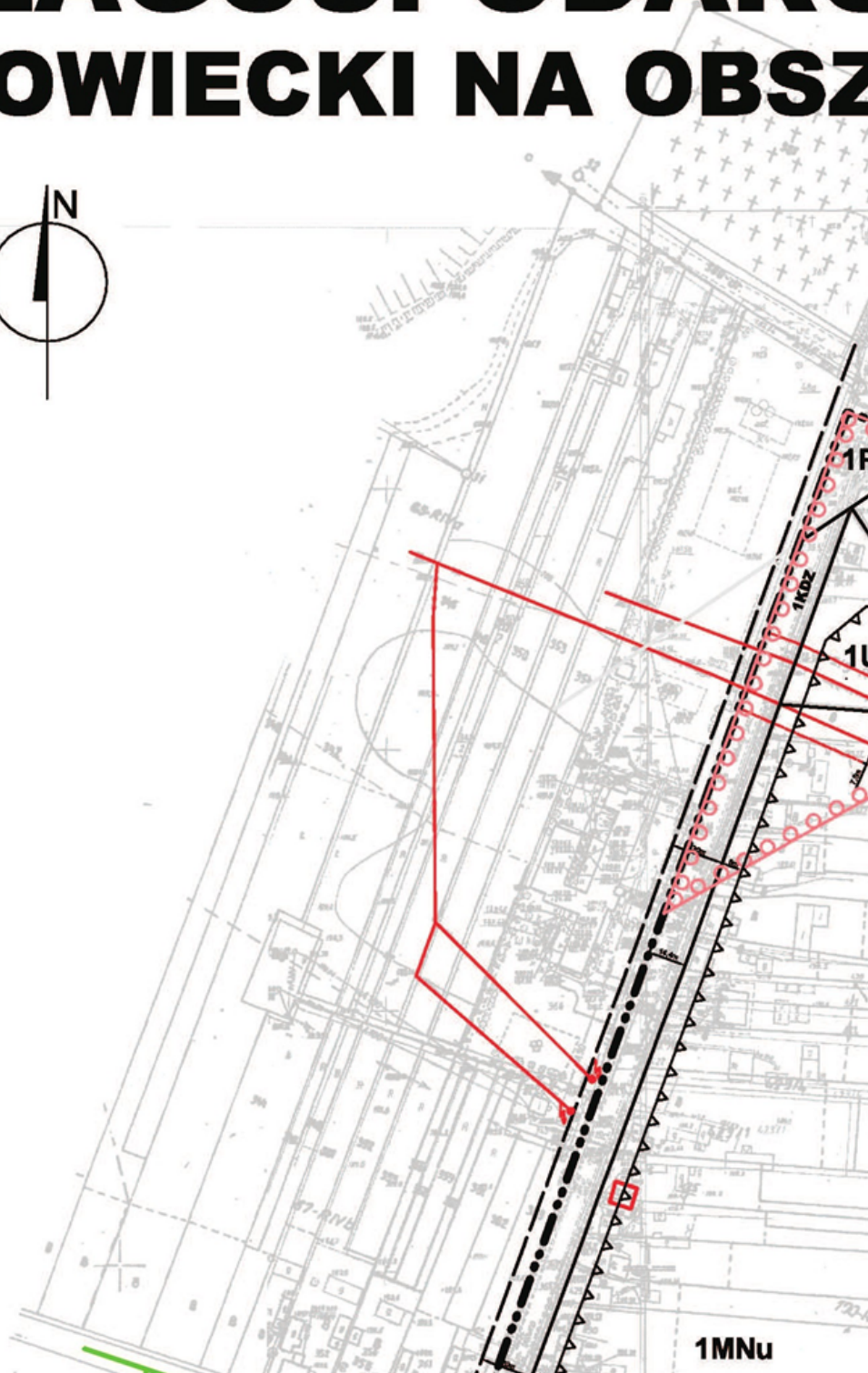
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKĄ SĄSIEDNIĄ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANCYH
	DZIAŁKI DO POŁĄCZENIA Z DZIAŁKĄ SĄSIEDNIĄ
	STREFA EKSPOZYCJI ZESPOŁU KLASZTORNEGO O.O. FRANICZKANÓW P.W. ŚW. ANNY
	BUDYNKI O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

	OBIEKT SAKRALNY WPISANY DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW - KAPLICZKA ŚW. JANA NEPOMUCENA
	OBSZAR I TEREN GÓRNICZY USTANOWIONY NA PODSTAWIE KONCESJI NR 8/97 Z DNIA 25 KWIECZNIA 1997r.

# AN ZAGOSPODARC MAZOWIECKI NA OBSZ

WYKAZANIE 1 : 2000





# ZENNEGO RDZEWICE



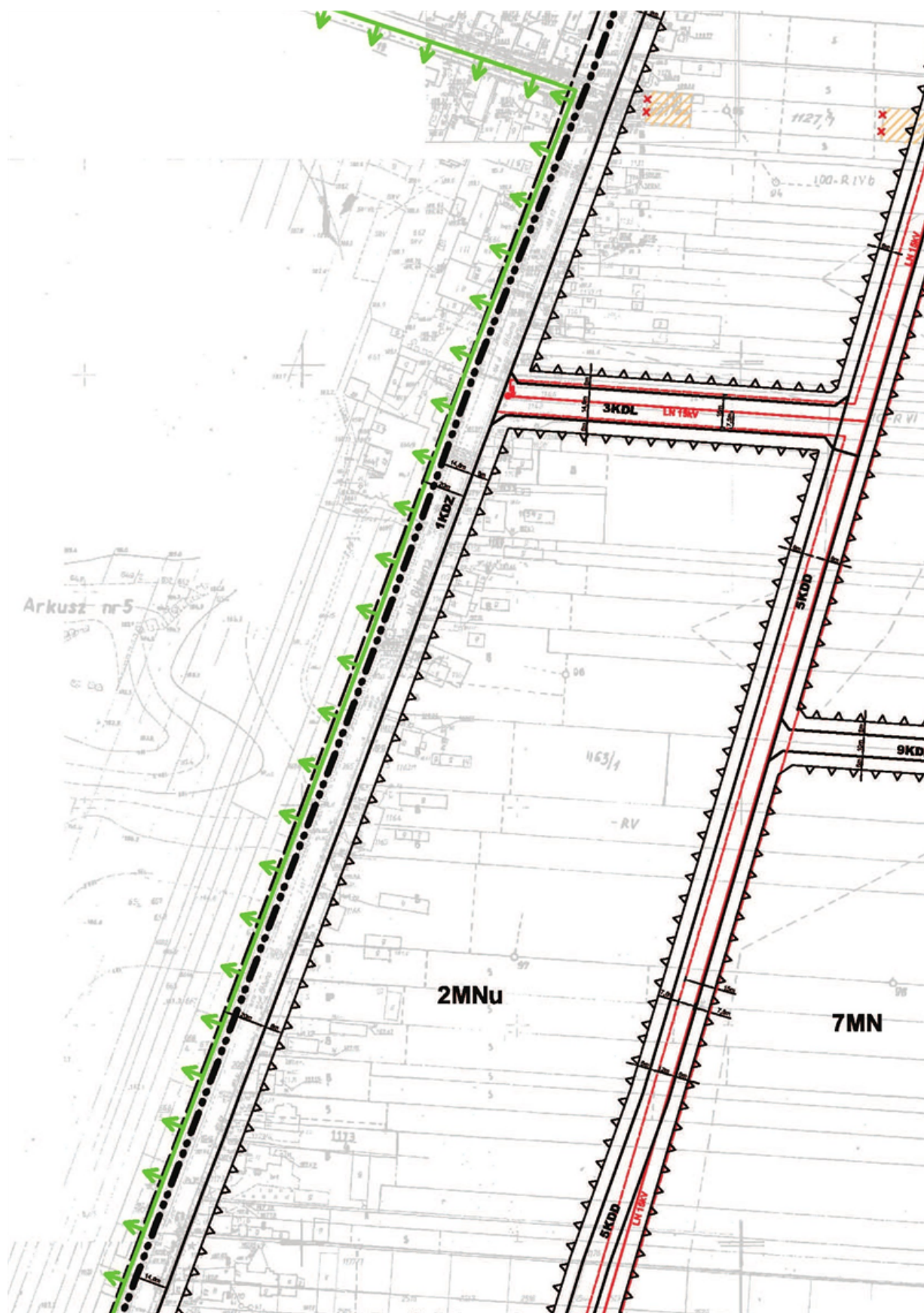


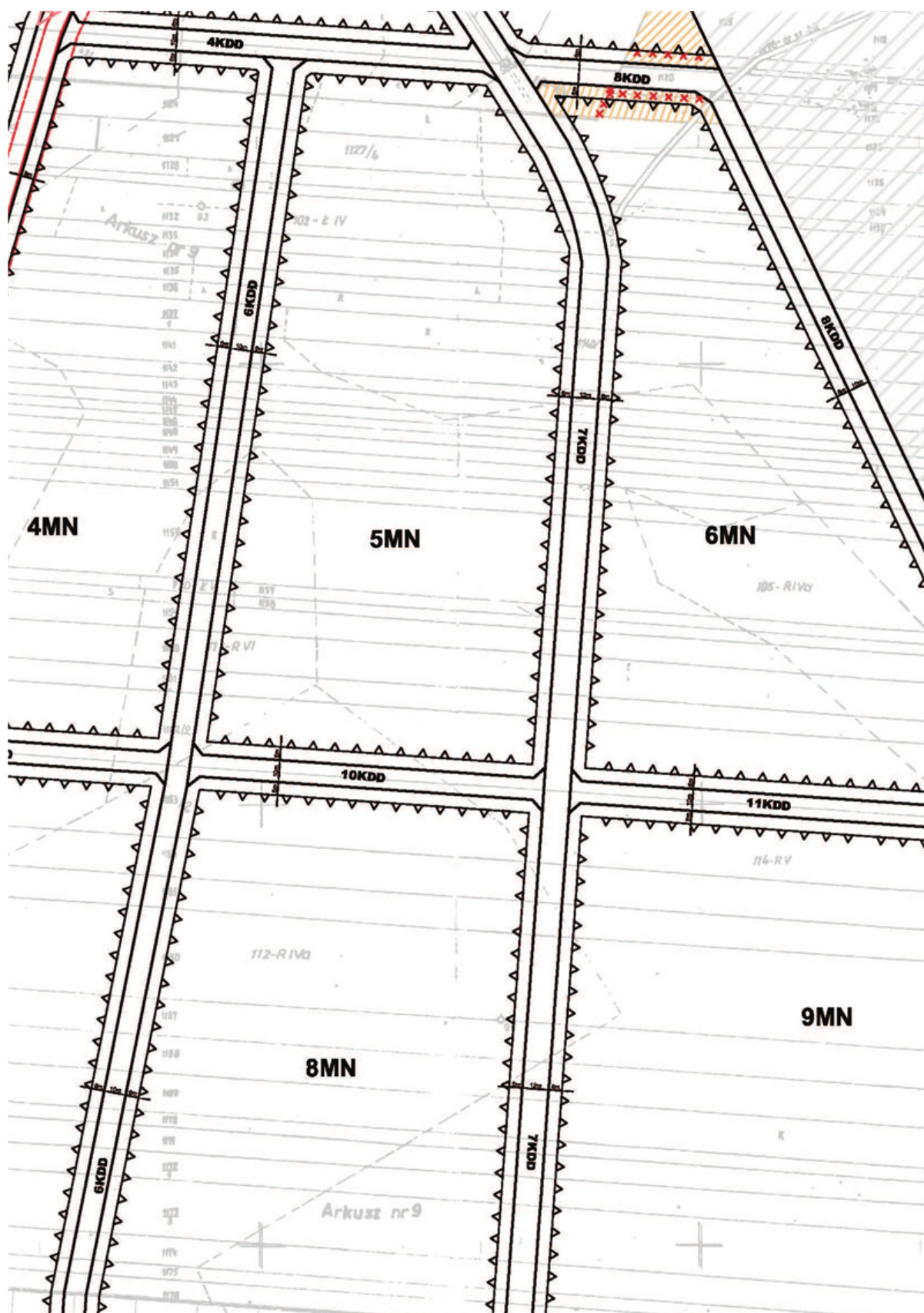
OTULINA SULEJOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

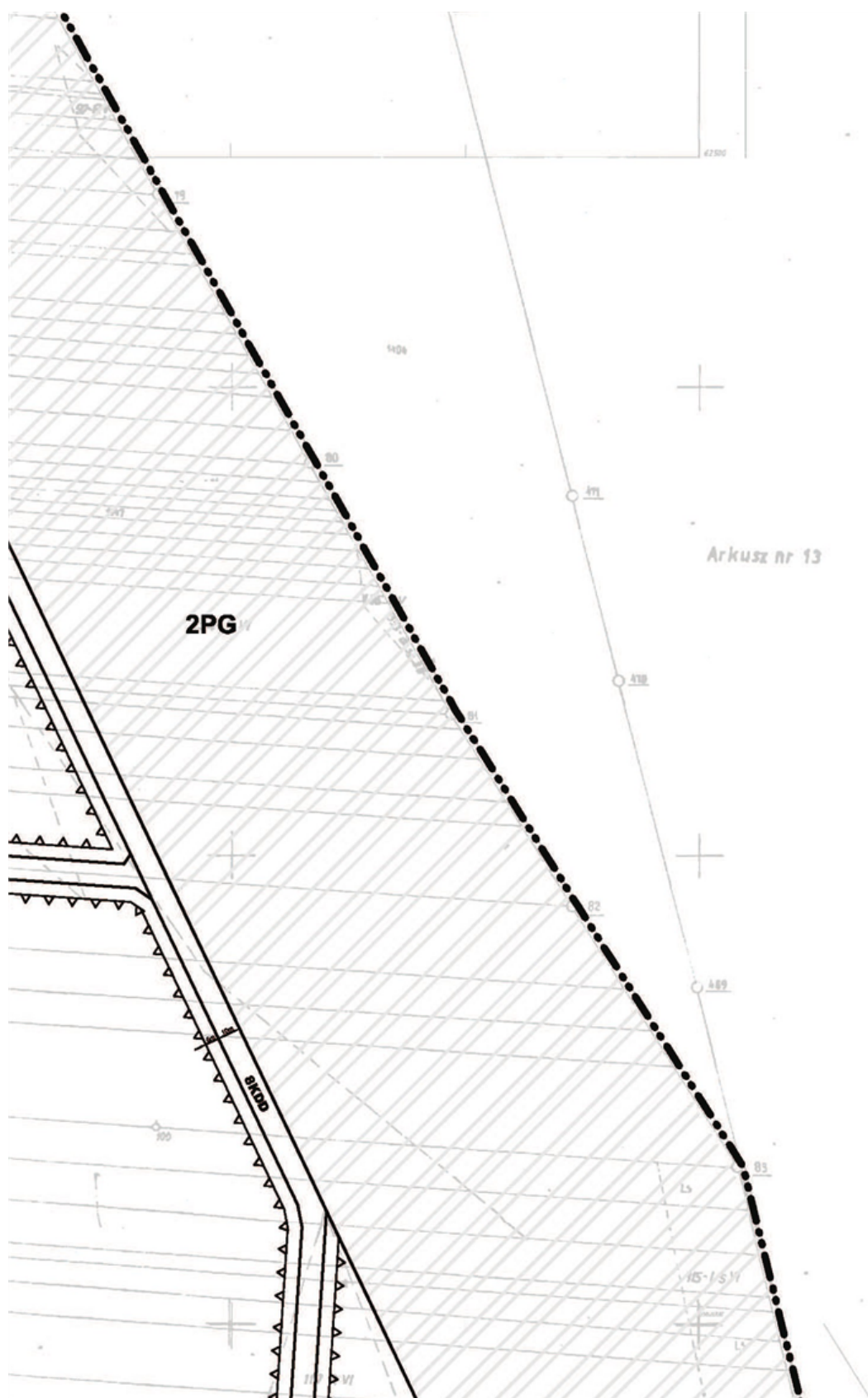
**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

<b>1MNu 2MNu</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG KOMERCYJNYCH
<b>OD 1MN DO 13MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>1Up</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
<b>1U</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUG KOMERCYJNYCH
<b>OD 1PG DO 3PG</b>	TERENY I OBSZARY GÓRNICZE
<b>1ZP</b>	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
<b>1KDZ</b>	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
<b>OD 1KDL DO 3KDL</b>	TERENY DRÓG LOKALNYCH
<b>OD 1KDD DO 12KDD</b>	TERENY DRÓG DOJADOWYCH
<b>1KDW</b>	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**GRANICA OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY GZWP  
NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA" I 410 "OPOCZNO"NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV  
WRAZ Z STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 15m (7,5m NA STRONĘ OD OSII LINII)LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



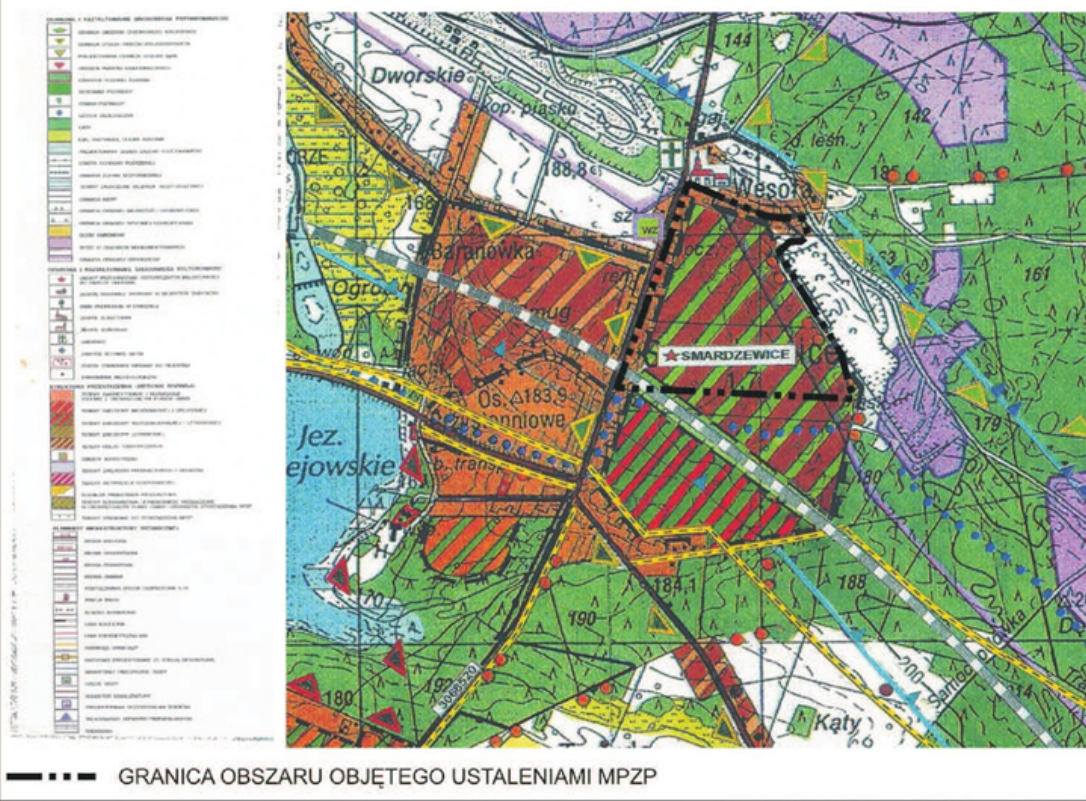


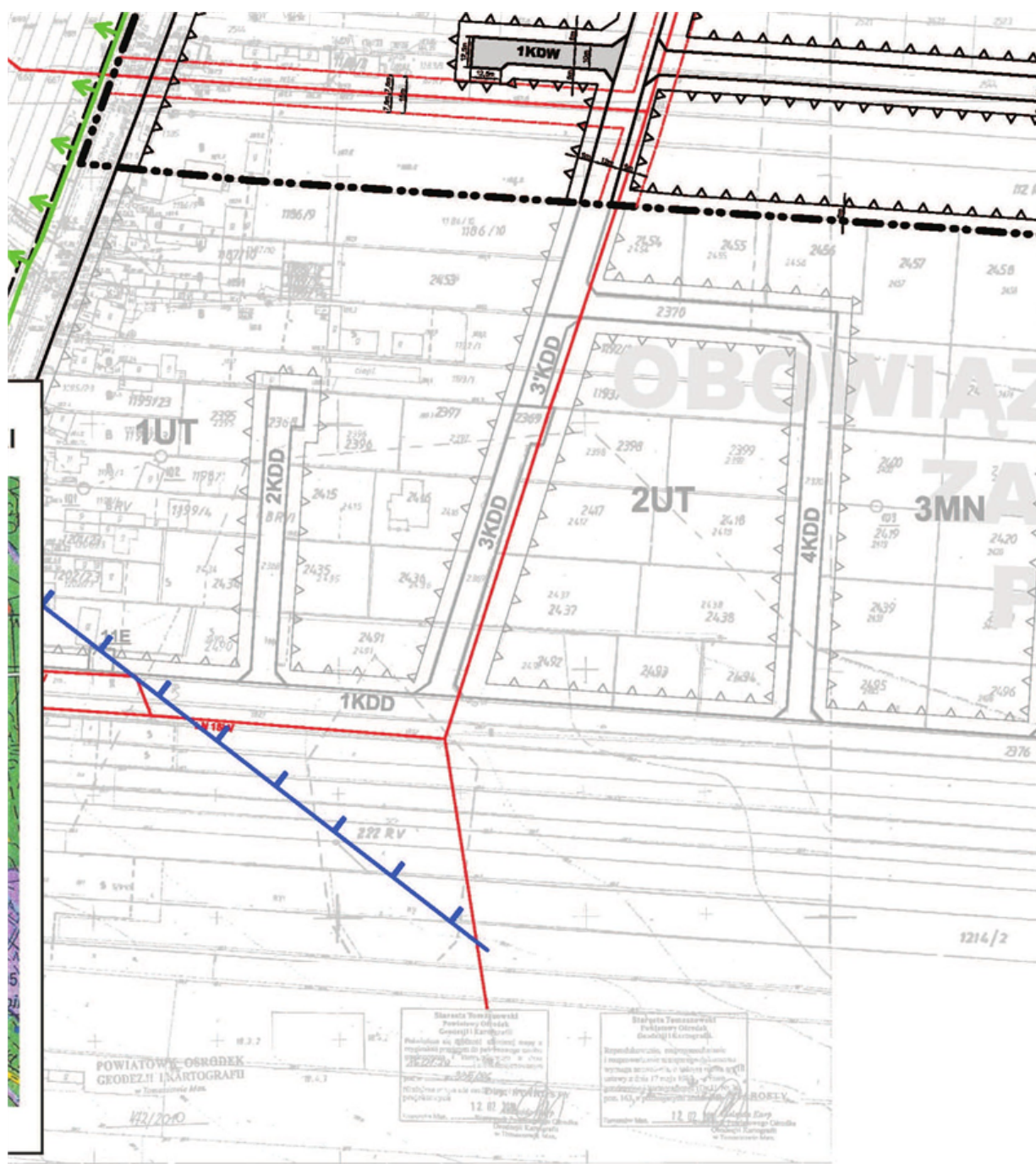


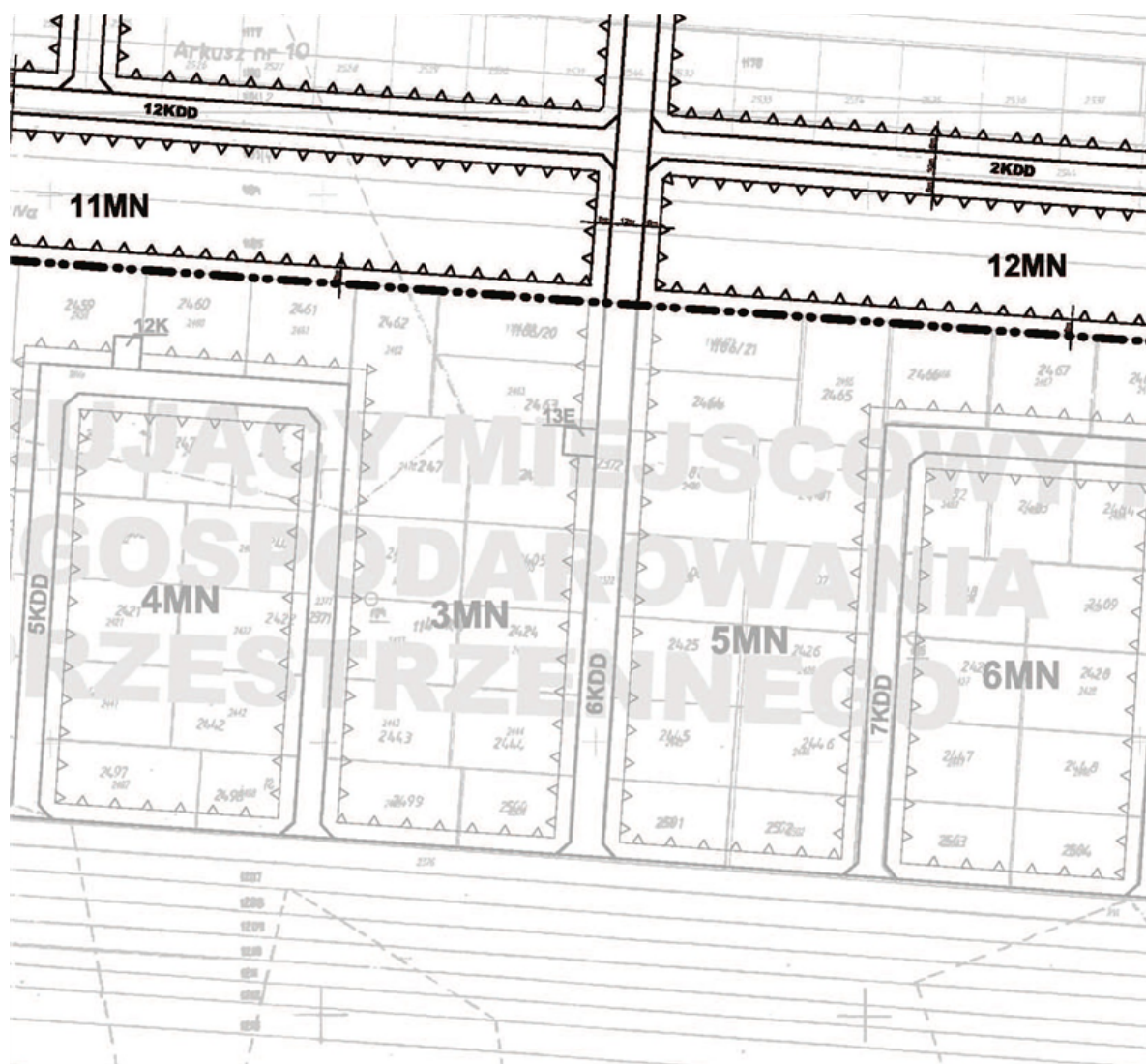




**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECK**









Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/179/12

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH PO PIERWSZYM WYŁOŻENIU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	9.	10.	11.
	08.09.2011r.	<i>Uwaga nr 1</i> P. Beata Muller	Brak zgody na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego.	1173/3	2MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych. 2 MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 10KDD – tereny dróg dojazdowych		+	Uwaga za mało sprecyzowana. Odstąpienie od procedury sporządzenia planu spowoduje nieodwracalne, negatywne skutki formowania przestrzeni. Prawidłowe kształtowanie przestrzeni na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nie jest właściwe.
	12.09.2011r.	<i>Uwaga nr 2</i> Henryka Rozpędowska	Brak zgody na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego.	1095, 1108, 1113, 1124, 1125	1MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych. 1 MN, 6MN, 7MN, 8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2PG – teren		+	Uwaga za mało sprecyzowana. Odstąpienie od procedury sporządzenia planu spowoduje nieodwracalne, negatywne skutki formowania przestrzeni. Prawidłowe kształtowanie przestrzeni na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nie jest właściwe.

					górnicy. <b>1KDL</b> – teren drogi lokalnej <b>6KDD, 7KDD</b> - tereny dróg dojazdowych			
	12.09.2011r.	<b>Uwaga nr 3</b>  Barbara Wojtaszek Włodzimierz Wojtaszek	Brak docelowo możliwości odprowadzenia nieczystości ciekłych – brak obecnie gminnej kanalizacji sanitarnej i nie jest znana data jej powstania, co uniemożliwi realizację zabudowy. Propozycja do uwagi: Znieść zakaz realizacji zabudowy i dopuścić możliwość stosowania szczelnych bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, dopuścić stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Planowane uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną umożliwi w sposób racjonalny gospodarowanie komunalne w Gminie. Kanalizacja sanitarna, podniesie wartość terenów inwestycyjnych oraz atrakcyjność regionu dla potencjalnych nabywców gruntów. Lokalizacja przydomowych oczyszczalni ścieków jest niemożliwa ze względu na warunki wodne omawianego terenu, zwłaszcza sąsiedztwo Zalewu Sulejowskiego.
			Brak zgody na maksymalną 30% stawkę procentową, powstałą na skutek uchwalenia MPZP dla terenu objętego niniejszym planem i propozycja ustalenia opłaty w wysokości max 2% dla terenów objętych MPZP.	1172/1 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>2MNu</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości ustala Rada Gminy. Należy uwzględnić fakt, że uchwalany MPZP generuje koszty dla gminy – wykup i urządzenie dróg i infrastruktury technicznej. Należy zaznaczyć, że celem MPZP jest przekształcenie terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mieszkańcy nie ponoszą żadnych kosztów w zakresie procesowania MPZP, a w wyniku uchwalenia MPZP otrzymują możliwość wydzielenia działek budowlanych, które w przyszłości będą posiadały pełne uzbrojenie oraz dostęp do dróg publicznych.
			Brak zgody na ograniczenie zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych 9,0 m (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), pomieszczenia usługowe wbudowane w budynek mieszkalny lub dobudowany do budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego wolnostojącego za budynkiem mieszkalnym w głębi. Propozycja do uwagi: dopuścić zabudowę budynków mieszkalnych powyżej 9,0m wysokości, nie narzucać zabudowy budynków mieszkalnych, konieczne z poddaszem, dopuścić budowę drugiego budynku na tej samej działce budowlanej, dopuścić budowę budynków wolnostojących usługowych.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów wysokość nowej zabudowy mieszkalnej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych. W zakresie wysokości zabudowy analiza istniejącej zabudowy na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego wykazała, że większość budynków mieszkalnych nie przekracza 9,0m. W związku z powyższym nie jest wskazane zwiększanie wysokości dopuszczalnej zabudowy. Budowa wolnostojących budynków usługowych na terenach nowo parcelowanych w nowej zabudowie mieszkaniowej, rozdrobnienie zabudowy na stosunkowo małych działkach kłóci się z zasadą ładu przestrzennego.
			Brak zgody na ograniczenie przy realizacji budynków zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w planie; ograniczenie do jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej; Propozycja do uwagi: dopuścić budowę budynków usługowych od linii rozgraniczające dróg w obszarze 2MNu i 1MNu; dopuścić budowę drugiego domu mieszkalnego na tej samej działce budowlanej.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MNu</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Nieprzekraczalna linia zabudowy jest narzędziem kształtowania przestrzeni. Linia zabudowy od ulicy Głównej – drogi powiatowej została wyznaczona w oparciu o przepisy prawa (Ustawa o drogach publicznych), a ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać przepisów prawa. Wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z uwagą nie jest możliwe ze względu na istniejący chroniony układ przestrzenny miejscowości, który został zdegradowany poprzez lokalizowanie drobnej, przypadkowej zabudowy wzdłuż ulicy Głównej. Budowa drugiego budynku na działce nie jest możliwa. Drugi budynek można zlokalizować po wcześniejszym wydzieleniu działki budowlanej.
			Brak zgody na ograniczenie lokalizowania na działce budowlanej reklam	1172/1, 1173/4,	<b>2MN, 6MN,</b>			Realizacja wolnostojących reklam spowoduje negatywny odbiór

		wolnostojących i lokalizacji reklam wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg. Propozycja do uwagi: dopuścić na działce budowlanej reklam wolnostojących i lokalizacji reklam wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg.	1173/5	<b>7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>2MNu</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	przestrzeni.
		Brak zgody na ograniczenie dla wydzielonych działek w celu wydzielenia dróg wewnętrznych na nie mniej niż 8,0 m szerokości. Propozycja do uwagi: dopuścić wydzielenie działek w celu wydzielenia dróg wewnętrznych na 6,0 m lub 7,0 m szerokości.	1172/1, 1173/5	<b>6MN, 7MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Wyznaczenie dróg wewnętrznych o szerokości 8,0 m pozwoli na przeprowadzenie niezbędnego uzbrojenia w liniach rozgraniczających tych dróg. Wyznaczenie dróg o szerokości 7,0 m lub 6,0m nie jest wystarczające w zakresie lokalizacji uzbrojenia i wyposażenia dróg.
		Brak zgody na ograniczenie nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 1000m <sup>2</sup> . Propozycja do uwagi : dopuścić wielkość nowo wydzielonej działki na mniej niż 800-850m <sup>2</sup> pozwala to wydzielić 2 działki przy zmniejszonej powierzchni od pierwotnie założonej w projekcie.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazują minimalną wielkość nowo projektowanej działki na nie mniej niż 1500m <sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wielkość nowo wydzielonych działek w projekcie MPZP jest optymalna dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
		Brak zgody na ograniczenie wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej na nie mniej niż 1200m <sup>2</sup> i szerokość frontu na 22,0m. Propozycja do uwagi: dopuścić wielkość nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 900-1000m <sup>2</sup> i szerokość frontu na 20,0m.	1172/1, 1173/5	<b>6MN, 7MN, 9MN, 10MN,</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – nowe budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na nowych większych działkach (w stosunku do działek rolnych). Uwarunkowane jest to sąsiedztwem terenów otwartych oraz terenów leśnych, w tym w szczególności względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.
		Brak zgody na ograniczenie dotyczące realizacji nowej zabudowy. Propozycja do uwagi: dopuścić możliwość podziału obszaru oznaczonego w projekcie planu na działki pod nową zabudowę. Teren i obszar górniczy Smardzewice – Unleweł I ustanowiony został Koncesją nr 8/97 Ministra Środowiska i Leśnictwa z dnia 25 kwietnia 1997r. Koncesja traci swoją ważność w 2014 r. Nadleśnictwo Smardzewice zalesiło obszar wydobywania piasku. Realne jest, że przedstawione propozycje zagospodarowania obszaru 2PG do konsultacji i oceny Urzędu Górnictwu w Kielcach, mogłyby warunkowo dać możliwość podziału obszaru pod zabudowę po 2014r., kiedy koncesja wygaśnie, a plan będzie już zawierał te warunki.	1172/1 1173/5	<b>2PG</b> – teren górniczy		+	Umożliwienie uruchomienia terenu 2PG pod zabudowę będzie możliwe dopiero po wygaśnięciu Koncesji. Obecnie przeprowadzane są prace rekultywacyjne na terenie wyrobiska. Zgodnie z aktualną koncesją nie jest możliwe na podstawie planu uruchomienie terenów pod zabudowę. W celu zmiany przeznaczenia z terenu górniczego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej konieczna jest zmiana koncesji lub jej wygaśnięcie.
		Brak zgody na nie połączenia drogi 1KDW o szerokości 10m, przedłużenie drogi 11KDD o szerokości 10m z drogą 1KDZ o szerokości 20m. Propozycja do uwagi: połączyć drogę 1KDW z drogą 1KDZ. Obecnie w projekcie MPZP zapisano tę drogę tylko w pewnym odcinku jako ślepa 1KDW. Połączenie drogi 1KDW z drogą 1KDZ jest niezbędne do skomunikowania dużego obszaru 2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN i 11MN.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>2MNu</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Droga 1KDW wyznaczona w projekcie MPZP nie może mieć połączenia z drogą 1KDZ. Jest to niezgodne z §9 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430). Minimalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drodze klasy „Z” na terenie zabudowanym wynosi 300m, wyjątkowo dopuszcza się 150m pomiędzy skrzyżowaniami. W przypadku połączenia drogi 1KDZ i drogi 1KDW skrzyżowaniem odległość od innego skrzyżowania wynosiłaby 102m. W związku z powyższym takie rozwiązanie nie może zostać przyjęte ze względu na uregulowania prawne. Wydzielona działka o nr ewid. 2544 (po której odbywa się przejazd) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów nie stanowi działki drogowej, oznaczona jest jako działka rolna. Zaproponowany w projekcie planu układ komunikacyjny

							zapewnia pełną obsługę działek.
		Brak zgody na ograniczenie w budynku gospodarczym garaż na nie więcej niż 2 stanowiska. Propozycja do uwagi: dopuścić budowę garaży na więcej stanowisk.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>2MNU</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Obecne badania statystyczne wskazują że na jedno gospodarstwo domowe nie przypada więcej niż 2 samochody osobowe. Budowa wielostanowiskowego garażu na więcej niż 2 samochody osobowe spowoduje zmniejszenie powierzchni możliwej do zabudowania na działce budowlanej. Aby uniknąć sytuacji, gdzie garaż zajmuje większą powierzchnię niż zabudowa mieszkalna konieczne jest wprowadzenie ograniczeń.
		Szerokość drogi 5KDD w projekcie planu wynosi 12,0m, jej przedłużenie w uchwalonym planie miejscowym, droga 3KDD posiada szerokość 10m, dalej w projekcie MPZP przedłużony ciąg tej drogi 15KDD ma również 10,0m. Propozycja do uwagi: zmienić szerokość trasowania drogi na całym przebiegu na szerokość 10,0m.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>2MNU</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Droga oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDD wskazana została jako przedłużenie drogi 4KDD w obowiązującym planie. Na odcinku od granic obowiązującego MPZP do terenu drogi 3KDD droga tam ma 12,0m w liniach rozgraniczających. Ponad to w liniach rozgraniczających drogę 5KDD oraz 1KDL w projekcie MPZP projektowany jest wodociąg przesyłowy, który w przyszłości będzie zasilał nowoprojektowane tereny zabudowy. Szerokość 10m w liniach rozgraniczających jest niewystarczająca w celu zlokalizowania pełnego uzbrojenia oraz strategicznego wodociągu.
		Szerokość drogi w projekcie MPZP wynosi 12,0m, jej przedłużenie w kierunku południowym na już istniejącym zatwierdzonym MPZP – droga 6KDD posiada szerokość 10,0m, dalej w projekcie obecnego MPZP przedłużony ciąg tej drogi 21KDD ma również 10m, tylko w niewielkim stopniu odcinkiem 12m od 1KDD do 3KDW na przebiegu os 3KDW do 22KDD 10m szerokości. Propozycja do uwagi: zmienić szerokość trasowanej drogi na całym przebiegu na szerokość 10m w różnych odcinkach przybierając różne oznaczenia 7KDD, 6KDD, 21KDD.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>2MNU</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Szerokość drogi 7KDD w projekcie MPZP została poddyktowana szerokością drogi 6KDD w obowiązującym sąsiednim planie, która wynosi 12,0m. Szerokość drogi wynika również z zaistniałego podziału nieruchomości – działka o nr ewid. 2544. W zakresie dotyczącym szerokości drogi 21KDD, zmniejszenie szerokości od wysokości drogi 2KDW na południe – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 18MN oraz 19MN istnieją budynki mieszkalne, których lokalizacja nie pozwala na wyznaczenie tego fragmentu drogi jako dwunastometrowej.
		Brak zgody na ograniczenie zakazujące grodzienia murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego, ograniczenie wysokości ogrodzenia do 1,6m do poziomu gruntu. Propozycja do uwagi: znieść zakaz grodzienia nieruchomości murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego, ograniczenie wysokości ogrodzenia do 1,6m od poziomu gruntu. Umożliwić właścicielom nieruchomości tworzenia bezpieczeństwa dla swojego bytu w postaci wysokich, pełnych ogrodzeń.	1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>2MNU</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Teren opracowania MPZP znajduje się strefie migracyjnej zwierząt. Wykonywanie ogrodzeń z muru pełnego uniemożliwi drobnym zwierzętom przemieszanie się. Ogrodzenia z muru pełnego (zwłaszcza z prefabrykatów w ogrodzeniach) są sprzeczne z zachowaniem ładu przestrzennego.



12.09.2011r.	<b>Uwaga nr 4</b> Dorota Wojtalczyk	Brak zgody dotyczący proponowanej linii zabudowy w związku z planowaną drogą. Z jednej strony działki pozostaje niewielki fragment gruntu. Z drugiej strony projektowanej drogi linia zabudowy jest poprowadzona tak, że uniemożliwia podział działki.	423/2	<b>1MNu</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych. <b>3MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Lokalizacja drogi 1KDL warunkowana jest istniejącym przebiegiem linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, którą plan wpisuje w układ drogowy. Przesunięcie tej drogi nie jest możliwe a co jest z tym związane – nie jest możliwa zmiana parametrów działki. Dodatkowo zabudowa na działce jest warunkowana strefą ekspozycji obiektu zabytkowego.
12.09.2011r.	<b>Uwaga nr 5</b> Cecylia Wędrak	Brak zgody na zapis o zakazie realizacji drugiego budynku na działce o nr ewid. 1177/1 oraz na innych działkach położonych w terenie 2MNu.	1177/1	<b>2MNu</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych		+	Realizacja drugiego budynku mieszkalnego na działce nie jest możliwa, nie tylko ze względu na zachowanie ładunku przestrzennego, ale przede wszystkim ze względu na zachowanie parametrów i wskaźników planistycznych (głównie wskaźnika intensywności terenu) przyjętych dla nowej zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych.
		Brak zgody na przebieg drogi 10KDD przez działki o nr 2536 i 2537, które powstały w wyniku podziału scalonych nieruchomości.	2536, 2537	<b>6KDD, 10KDD</b> – drogi dojazdowe		+	Droga jest niezbędnym elementem systemu komunikacyjnego, wpisującego się w układ dróg projektowanych w poprzek istniejącej struktury własności.
		Brak zgody na zakończenie drogi (działki 2544) placem manewrowym do zawracania. Propozycja przekształcenia drogi w drogę dojazdową gminną do drogi publicznej utwardzonej asfaltem (dz. 365).	2544	<b>1KDW</b> – droga wewnętrzna		+	Droga 1KDW wyznaczona w projekcie MPZP nie może mieć połączenia z drogą 1KDZ. Jest to niezgodne z §9 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430). Minimalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drodze klasy „Z” na terenie zabudowanym wynosi 300m, wyjątkowo dopuszcza się 150m pomiędzy skrzyżowaniami. W przypadku połączenia drogi 1KDZ i drogi 1KDW skrzyżowaniem odległość od innego skrzyżowania wynosiłaby 102m. W związku z powyższym takie rozwiązanie nie może zostać przyjęte ze względu na uregulowania prawne. Wydzielona działka o nr ewid. 2544 (po której odbywa się przejazd) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów nie stanowi obecnie działki drogowej, oznaczona jest jako działka rolna.
		Brak zgody na nierównomierne wpisanie w strukturę własności drogi gminnej. Właściciele działek o nr ewid. 1177/1 i o numerach od 2514 do 2543 oddali pod drogi (działka nr ewid. 2544) oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDW, 11KDD, 12KDD i 13KDD 8 metrów z długości każdej działki, natomiast z projektu planu wynika że właściciele gruntów położonych w terenach oznaczonych symbolami: 12MN, 13MN i 14MN przekażą tylko pod w/w drogi 2 metry. Brak zgody na takie ustalenia („ wnoszę aby ponieśli porównywalne obciążenie w tym zakresie i przekazali pod drogi 8m ”).	1177/1, od 2514 do 2543	<b>1KDW, 11KDD, 12KDD, 13KDD</b> – tereny dróg		+	Poszerzenie dróg do 16m nie jest zasadne. Drogi dojazdowe, zwłaszcza do zabudowy mieszkaniowej w zupełności zaspokoją wymagania dotyczące wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Działka o nr ewid. 2544 stanowiąca teren rolny na mocy planu miejscowego stanie się terenem drogi. Możliwe będzie przejście tej drogi przez Gminę, urządzenie, utrzymanie.
Brak zgody na usankcjonowanie w planie obszaru górniczego, z uwag na to iż Kopalnia Biała Góra w tym rejonie zakończyła działalność eksploatacyjną.		<b>2PG</b> – teren górniczy		+	Umożliwienie uruchomienia terenu 2PG pod zabudowę będzie możliwe dopiero po wygaśnięciu Koncesji. Obecnie przeprowadzane są prace rekultywacyjne na terenie wyrobiska. Zgodnie z aktualną koncesją nie jest możliwe na podstawie MPZP uruchomienie terenów pod zabudowę. W celu zmiany przeznaczenia z terenu górniczego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej konieczna jest zmiana koncesji lub jej wygaśnięcia.		

			Propozycja dotycząca zmniejszenia maksymalnej stawki procentowej (30%), powstałej na skutek uchwalenia niemiejszego planu służącej do naliczania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości do wysokości 5%.				+	Opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości ustala Rada Gminy. Naliczana jest w przypadku zbycia nieruchomości. Jednakże trzeba mieć na uwadze, że uchwalany MPZP generuje koszty dla gmin – wykup i urządzenie dróg i infrastruktury technicznej. Należy zaznaczyć, że celem MPZP jest przekształcenie terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mieszkańcy nie ponoszą żadnych kosztów w zakresie procesowania MPZP, a w wyniku uchwalenia MPZP otrzymują możliwość wydzielenia działek budowlanych, które w przyszłości będą posiadały pełne uzbrojenie oraz dostęp do dróg publicznych.
13.09.2011r.	<i>Uwaga nr 6</i> Wiesław Marcinkowski		Brak zgody na lokalizację strefy ekspozycji.	422	<b>1MNu</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych. <b>1MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Strefa ekspozycji została wyznaczona w oparciu o konsultacje z Urzędem Ochrony Zabytków i jest konieczna dla ochrony objętego nią zabytku.. Wskazana strefa ekspozycji nie zakłóca możliwości inwestycyjnych na działce.
13.09.2011r.	<i>Uwaga nr 7</i> Agnieszka, Paweł Wosionek		Brak zgody na zakończenie drogi 1KDW (działki o nr ewid. 2544) placem manewrowym do zawracania.	2518	<b>1KDW</b> – droga wewnętrzna		+	Droga 1KDW wyznaczona w projekcie MPZP nie może mieć połączenia z drogą 1KDZ. Jest to niezgodne z §9 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430). Minimalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drodze klasy „Z” na terenie zabudowanym wynosi 300m, wyjątkowo dopuszcza się 150m pomiędzy skrzyżowaniami. W przypadku połączenia drogi 1KDZ i drogi 1KDW skrzyżowaniem odległość od innego skrzyżowania wynosiłaby 102m. W związku z powyższym takie rozwiązanie nie może zostać przyjęte ze względu na uregulowania prawne. Wydzielona działka o nr ewid. 2544 (po której odbywa się obecnie przejazd) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów nie stanowi działki drogowej, oznaczona jest jako działka rolna.
13.09.2011r.	<i>Uwaga nr 8</i> Aneta i Tomasz Bogusz		Brak zgody na zakończenie drogi 1KDW (działki o nr ewid. 2544) placem manewrowym do zawracania	2517	<b>1KDW</b> – droga wewnętrzna		+	Droga 1KDW wyznaczona w projekcie MPZP nie może mieć połączenia z drogą 1KDZ. Jest to niezgodne z §9 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430). Minimalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drodze klasy „Z” na terenie zabudowanym wynosi 300m, wyjątkowo dopuszcza się 150m pomiędzy skrzyżowaniami. W przypadku połączenia drogi 1KDZ i drogi 1KDW skrzyżowaniem odległość od innego skrzyżowania wynosiłaby 102m. W związku z powyższym takie rozwiązanie nie może zostać przyjęte ze względu na uregulowania prawne. Wydzielona działka o nr ewid. 2544 (po której odbywa się obecnie przejazd) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów nie stanowi działki drogowej, oznaczona jest jako działka rolna.
13.09.2011r.	<i>Uwaga nr 9</i> Magdalena Biliska		Brak zgody na zakończenie drogi 1KDW (działki o nr ewid. 2544) placem manewrowym do zawracania	2529, 2530, 2531	<b>1KDW</b> – droga wewnętrzna		+	Droga 1KDW wyznaczona w projekcie MPZP nie może mieć połączenia z drogą 1KDZ. Jest to niezgodne z §9 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430). Minimalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drodze klasy „Z” na terenie zabudowanym wynosi 300m, wyjątkowo dopuszcza się 150m pomiędzy skrzyżowaniami. W przypadku połączenia drogi

							1KDZ i drogi 1KDW skrzyżowaniem odległość od innego skrzyżowania wynosiłaby 102m. W związku z powyższym takie rozwiązanie nie może zostać przyjęte ze względu na uregulowania prawne. Wydzielona działka o nr ewid. 2544 (po której odbywa się obecnie przejazd) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów nie stanowi działki drogowej, oznaczona jest jako działka rolna.	
			Brak zgody na ustalenia w planie, z których wynika, że właściciele gruntów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN, 14MN przekażą pod drogę tylko 2 metry - „powinni oddać 8 metrów jak właściciele działek 2514-2543”.	2529, 2530, 2531	12MN, 13MN, 14MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Poszerzenie dróg dojazdowych do 16m nie jest zasadne. Drogi dojazdowe, zwłaszcza do zabudowy mieszkaniowej w zupełności zaspokoją wymagania dotyczące wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Działka o nr ewid. 2544 stanowiąca teren rolny na mocy planu miejscowego stanie się terenem drogi. Możliwe będzie przejście tej drogi przez Gminę, urządzenie oraz utrzymanie.
			Brak zgody na usankcjonowanie w planie obszaru górniczego, z uwag na to iż Kopalnia Biała Góra w tym rejonie zakończyła działalność eksploatacyjną	2529, 2530, 2531	2PG – teren górniczy		+	Umożliwienie uruchomienia terenu 2PG pod zabudowę będzie możliwe dopiero po wygaśnięciu Koncesji. Obecnie przeprowadzane są prace rekultywacyjne na terenie wyrobiska. Zgodnie z aktualną koncesją nie jest możliwe na podstawie MPZP uruchomienie terenów pod zabudowę. W celu zmiany przeznaczenia z terenu górniczego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej konieczna jest zmiana koncesji lub jej wygaśnięcia.
			Brak zgody na przyjętą w planie stawkę procentową (30%), powstałą na skutek uchwalenia planu służącą do naliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości (wniosek o zmianę do wysokości 7%).	2529, 2530, 2531			+	Oplata związana ze wzrostem wartości nieruchomości ustala Rada Gminy. Naliczana jest w przypadku zbycia nieruchomości. Jednakże trzeba mieć na uwadze, że uchwalany MPZP generuje koszty dla gmin – wykup i urządzenie dróg i infrastruktury technicznej. Należy zaznaczyć, że celem MPZP jest przekształcenie terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mieszkańcy nie ponoszą żadnych kosztów w zakresie procesowania MPZP, a w wyniku uchwalenia MPZP otrzymują możliwość wydzielenia działek budowlanych, które w przyszłości będą posiadały pełne uzbrojenie oraz dostęp do dróg publicznych.
05.08.2011r.	<b>Uwaga nr 10</b> Grażyna Kraul, Jarosław Męcina	Brak zgody na ustalenia projektu planu. Obecne rozwiązania spowodują otoczenie działki z trzech stron drogami i pasami ochronnymi co przyczyni się do zmniejszenia możliwości inwestycyjnych na działce.	396	4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych; 1KDL – teren drogi lokalnej; 1KDD – teren drogi dojazdowej			+	Rozwiązanie przyjęte w planie miejscowym zapewni obsługę komunikacyjną obszaru o powierzchni niemal 80ha, przeznaczonego głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL warunkowany jest lokalizacją projektowanego wodociągu w miejscowości Smardzewie; jednocześnie w celu oszczędności terenów mieszkaniowych zaprojektowaną drogą 1KDL wzdłuż istniejącej linii średniego napięcia 15kV. W celu obsługi komunikacyjnej działek w głębi terenu opracowania mpzp (po wschodniej części obszaru opracowania) konieczne było wyznaczenie drugiej drogi w układzie południkowym – droga oznaczona na rysunku planu symbolem 7KDD. Ze względu na ścisłą zabudowę przy ul. Wesolej niemożliwe było alternatywne wpięcie drogi 7KDD.



				7MN, 8MN, 9MN, 10MN – tereny zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej ; 2PG – teren i obszar górniczy			
		Brak zgody na ograniczenie zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych 10,0m (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), ograniczenie rzędnej parteru do 50 cm ponad gruntem rodzimym. Propozycja do uwagi: Dopuszczyć zabudowę budynków mieszkalnych powyżej 10,0m wysokości do 12,0m wysokości budynku mieszkalnego, max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Znieść ograniczenie rzędnej parteru budynków mieszkalnych.	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5	2MNu – teren zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych		+	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym <i>Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium</i> . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy. W tym terenie Studium wskazuje zabudowę do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 10,0m jest wystarczająca dla 2 kondygnacji naziemnych o określonej rzędnej parteru uniemożliwiającej wypiętrzania, wysokościowe budynków w terenie.
		Brak zgody na ograniczenie zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych 9,0m (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), pomieszczenie usługowe wbudowane w budynek mieszkalny lub dobudowane do budynku mieszkalnego; ograniczenie rzędnej parteru do 50 cm ponad gruntem rodzimym. Propozycja do uwagi: dopuścić zabudowę budynków mieszkalnych powyżej 9,0 m wysokości do 12,0m wysokości budynku mieszkalnego, maksimum 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, Fakultatywnie dopuścić budowę drugiego domu mieszkalnego na tej samej działce, fakultatywnie dopuścić budowę budynku wolnostojącego usługowego ..	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5	7MN, 8MN, 9MN, 10MN – tereny zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej		+	Ustalona w projekcie planu miejscowego maksymalna rzędna parteru nie wyklucza wprowadzenia podpiwniczenia. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym <i>Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium</i> . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 9,0 m jest wystarczająca dla 2 kondygnacji. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 7MN do 10MN są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Takie przeznaczenie terenów zapewni jednolitość funkcji na terenach, oraz nie dopuści do wprowadzenia uciążliwej zabudowy usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Jednolitość funkcji w obszarze nowej urbanizacji jest wskazana ze względu na zapewnienie przyszłym jego mieszkańcom spokoju „w sąsiedztwie” przy jednoczesnej możliwości wbudowania w domu przy jego realizacji lub dobudowania do domu – pomieszczeń usługowych nie przekraczających swoją uciążliwością zajmowanych lokali. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego na działce nie jest możliwa, nie tylko ze względu na zachowanie ładu przestrzennego, ale przede wszystkim ze względu na zachowanie projektowanej gradacji intensywności zabudowy w całym obszarze.
		Brak zgody na ograniczenie przy realizacji zabudowy zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w planie. Propozycja do uwagi: dopuścić budowę budynków usługowych od linii rozgraniczającej dróg, tak jak istnieje kilka	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5	2MNu – teren zabudowy mieszkanie wej		+	Wieś Smardzewice nie ma wykształconego układu kształtowania zabudowy w sposób pierzejowy. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2007, Nr 19, poz. 115) „ <i>obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: (...) droga ogólnodostępna powiatowa – w terenie zabudowanym – 8,0 m</i> ”. W związku z powyższym konieczne jest wyznaczenie nieprzekraczalnej

			budynków w obszarze 2MNu i 1MNu. Dopuszczyć budowę drugiego domu na działce budowlanej.		jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych			linii zabudowy od ulicy Głównej. Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy linią rozgraniczającą teren 2MNu a nieprzekraczalną linią zabudowy projekt planu wskazuje możliwość ich remontu, nadbudowy, przebudowy i wymiany dachów.
			Brak zgody na ograniczenie dla wydzielenia działce w celu wydzielenia dróg wewnętrznych na mniej niż 8,0 m szerokości. Propozycja do uwagi: dopuścić wydzielenie działek w celu wydzielenia dróg wewnętrznych na 7,0 m szerokości, poprowadzenie drogi wewnętrznej szerokości 7,0m.	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Parametry dla dróg wewnętrznych ustalone w planie miejscowym są optymalne w celu lokalizacji uzbrojenia oraz wyposażenia drogi w niezbędną infrastrukturę. Wprowadzenie ograniczenia szerokości drogi wewnętrznej do 8,0 m jest zasadne z punktu widzenia lokalizowania uzbrojenia w linach rozgraniczających drogi.
			Brak zgody na ograniczenie frontu działki do na nie mniej niż 20m Propozycja do uwagi: dopuścić wielkość nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 19m, ta regulacja pozwoli wydzielić 3 – 4 działki o powierzchni 1000m <sup>2</sup> .	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług <b>komercyjnych</b>		+	W celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek na maksymalnie 20m. W celu uzyskania parametrów działki budowanej w projekcie planu został wskazana dla terenu 2MNu minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 20,0m.
			Brak zgody na ograniczenie szerokości nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 22,0m i ograniczenie wielkości nowo wydzielonej działki do 1100m <sup>2</sup> . Propozycja do uwagi: dopuścić szerokość frontu nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 20,0 m oraz dopuścić wielkość nowo wydzielonej działki na do 1000m <sup>2</sup> .	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/5	<b>8MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.
			Ograniczenie szerokości nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 22,0m i ograniczenie wielkości nowo wydzielonej działki do 1200m <sup>2</sup> . Propozycja do uwagi: dopuścić szerokość frontu nowo wydzielonej działki na nie mniej niż 20,0 m	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/5	<b>9MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.

			oraz dopuścić wielkość nowo wydzielonej działki na do 1000m <sup>2</sup> .		nej		
			Brak zgody na ograniczenie dotyczące zakazu realizacji nowej zabudowy. Propozycja do uwagi: dopuścić możliwość podziału obszaru oznaczonego w projekcie MPZP na działki pod nową zabudowę.	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/5	<b>2PG</b> – teren i obszar górniczy		+ Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PG jest ustanowiony obszar górniczy i teren górniczy na mocy Koncesji Nr 8/97 z dnia 25 kwietnia 1997r. Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2PG zostanie uwolniony pod zabudowę po wygaśnięciu koncesji oraz w przyszłości zmianie przeznaczenia terenu.
			Brak połączenia z drogą 1KDW o szerokości 10,0m, przedłużenie drogi 12KDD o szerokości 10,0m z drogą 1KZD o szerokości 20,0m. Propozycja do uwagi: połączyć drogę 1KDW z drogą 1KZD, bądź wysłużyć przebieg KDW jak najbliższej 1KZD. Połączenie tych dróg faktycznie w terenie już istnieje na skutek wcześniejszego podziału nieruchomości.		<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+ Połączenie drogi wewnętrznej 1KDW oraz drogi publicznej – zbiorczej 1KZD skrzyżowaniem nie jest zgodne z prawem. Zgodnie z §9 ust. 1, pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430). Działka o nr ewid. 2544, która traktowana jest jako droga, zgodnie z wypisem z rejestru stanowi użytek rolniczy. Nie jest możliwe przedłużenie drogi wewnętrznej ze względu na istniejące zainwestowanie na działkach do niej przyległych. Przedłużenie drogi spowodowałoby nadmierną uciążliwość dla istniejącej zabudowy.
			Brak zgody na szerokość drogi 5KDD w projekcie MPZP, która wynosi 12m, jej przedłużenie w kierunku południowym na już istniejącym zatwierdzonym MZPZ, droga 3KDD posiada szerokość 10,0m. w całym przebiegu trasowana droga znajduje się w sąsiedztwie linii średniego napięcia. Propozycja do uwagi: zmienić szerokość trasowanej drogi na całym przebiegu na szerokość 10,0m.	Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>5KDD</b> – droga dojazdowa		+ Nie jest możliwa zmiana szerokości drogi ze względu na projektowany wodociąg przesyłowy w liniach rozgraniczających tej drogi. Szerokość drogi 12,0m w liniach rozgraniczających jest szerokością minimalną w jakiej można zlokalizować pełne uzbrojenie wraz z wodociągiem przesyłowym, który będzie zaopatrywał w wodę mieszkańców Smardzewic oraz z uwzględnieniem przebiegu istniejącej linii energetycznej. Ponadto w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga ta ma szerokość 12,0 m w liniach rozgraniczających na części swojego przebiegu, przylegającego do opracowywanego obecnie planu miejscowego.

			Brak podziału dla obszary 9MN, wówczas oznaczoną drogą 10KDD, która to droga występowała w pierwszej wersji planu. Propozycja do uwagi: przywrócić przebieg drogi.	<b>Działki o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5</b>	<b>2MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych;</b> <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>		+	Zniesienie drogi było podyktowane uwagą, która wpłynęła po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. Przesłanką do likwidacji drogi są również aspekty ekonomiczne Gminy (docelowa realizacja i utrzymanie drogi publicznej). Na terenie 9MN jest możliwość wprowadzenia komunikacji wewnętrznej. Plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy z dostępem do dróg wewnętrznych. Istniejąca tkanka podziału ewidencyjnego nieruchomości daje możliwość podziału działek w taki sposób, aby miały one dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne. Wydzielenie drogi wewnętrznej z dwóch, trzech nieruchomości daje możliwość zabudowania działek sąsiednich. Droga dzieląca teren 9MN nie jest konieczna do wskazania w planie miejscowym.
16.04.2012r.	<b>Uwaga nr 12</b>  Marzena Majewska – Wilczek	Działki o nr ewid. 402/2 i 402/3 wyodrębnione z działki o nr ewid. 402 uzyskały w 2007r. warunki zabudowy i zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Realizacja drogi 7KDD dodatkowo zmniejszy powierzchnię działki o nr ewid. 402/3. Brak zgody na powyższe rozwiązanie.	Działki o nr ewid. 402/2 i 402/3	<b>2KDD i 7KDD – drogi dojazdowe,</b> <b>1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>			+	Droga 7KDD (o strategicznym znaczeniu dla obszaru i obsługi całego terenu) została wyznaczona w planie miejscowym przy zastosowaniu zasady sprawiedliwości, część drogi 7KDD została wyznaczona (na tym odcinku) kosztem części działki o nr ewid. 402/3 oraz z drugiej strony kosztem działki o nr ewid. 424. W celu wyznaczenia drogi o szerokości 12,0 m z każdej z działek zostało przeznaczone pod drogę po 6,0 m.
16.04.2012r.	<b>Uwaga nr 13</b>  Dorota Stańczyk	Bark zgodny na opłatę w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości	Działka o nr ewid. 401	<b>1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>			+	W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbędzie działkę nastąpi obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.
17.04.2012r.	<b>Uwaga nr 14</b>  Iwona i Marcin Wawrzyniak	Brak zgody na realizację budynku mieszkalnego jako usługowego na terenach 1MNu i 2MNu. Nieruchomości niezabudowane powinny zostać przeznaczone pod zabudowę wyłącznie usługową, bowiem realizacja zabudowy mieszkaniowej przy tak ruchliwej ulicy jest bezzasadne.		<b>1MNu i 2MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych</b>			+	Uwaga uwzględniona na etapie poprzedniego rozstrzygnięcia Wójta Gminy w zakresie możliwości realizacji budynku mieszkaniowego i usługowego. Realizacja budynków wyłącznie usługowych byłoby niezgodna z polityką przestrzenną przyjętą dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki.



			Brak informacji o możliwości dokonywania rozbiórek istniejących budynków.		<b>1MNu i 2MNu</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych		+	Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80, poz. 171) nie ma obowiązku wprowadzania w zapisach planu miejscowego zapisów odnoszących się do wyburzeń istniejącej zabudowy. Rozbiórkę budynków reguluje art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89, poz. 414 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz. U. 2004 Nr 198, poz. 2042 i 2043).
			Brak możliwości umieszczania reklam na terenach bezpośrednio graniczących z drogą.		<b>1MNu i 2MNu</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych		+	Realizacja wolnostojących reklam spowoduje negatywny odbiór przestrzeni ulicy Głównej, która zgonie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki stanowi historyczny przestrzenny układ ruralistyczny z 1412 r. Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego możliwa jest lokalizacja reklam informująca o prowadzonej działalności na działce. Możliwe jest zastosowanie informacji, zgodnej z przyjętym w Gminie systemem informacji publicznej.
			Wniosek o dopuszczenie realizacji ogrodzeń pełnych lokalizowanych od strony ulicy Głównej oraz zmniejszenie do 10% prześwitu w ogrodzeniach dla całego terenu.		<b>1MNu i 2MNu</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; Od 1MN do 13MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Projekt planu dopuszcza zastosowanie żywoplotu jako pełnego ogrodzenia. Zastosowanie tego typu rozwiązań stanowi najlepszą izolację akustyczną. Ze względu na ochronę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania historycznego przestrzennego układ ruralistyczny z 1412 r. ulicy Głównej nie jest zalecane aby pojawiły się tam ogrodzenia przesłaniające zabudowę i wpływające negatywnie w zakresie przesłaniania przestrzeni na odbiór wizualny układu wsi Smardzewice.

		Wniosek o ustalenie wysokości budynku do max. 13 m, podniesienie do 3 kondygnacji nadziemnych oraz rzędnej parteru do 120 cm.	1MNu i 2MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych;		+	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 9,0 m jest wystarczająca dla 2 kondygnacji.
		Wniosek o wysokość budynku usługowego co najmniej 11m, w tym dwie kondygnacje nadziemne.	1MNu i 2MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych;		+	Tereny 1MNu i 2MNu mają przeznaczenie w planie miejscowy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Na tych terenach możliwa jest realizacja zabudowy usługowej jako wolnostojącej o wysokości 8,5 m oraz jednej kondygnacji nadziemnej. Charakter zabudowy wzdłuż ulicy Głównej wskazuje, że realizacja zabudowy usługowej do wysokości jednej kondygnacji w pełni zaspokoi usługodawców, tym bardziej że na terenie Smardzewic większość zabudowy usługowej realizowana jest do wysokości jednej kondygnacji.
		Brak zgody na nakazanie stosowania kolorystyki budynków ograniczające się do 5 kolorów oraz dopuszczenie materiałów, których kolorystyka znacznie wykracza poza zakres tych kolorów. Lepszym rozwiązaniem byłoby podanie kolorów jakich stosować nie można.	1MNu i 2MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych		+	W projekcie planu miejscowego zaproponowano kolorystykę elewacji budynków: biały, beżowy, żółty, piaskowy, szary w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS. Taki zapis daje możliwość zastosowania szerokiej gamy kolorów. Chromatyczność w zakresie 30% wskazuje na podobieństwo do bieli i czerni określonej na maksymalnie 30% podobieństwa w zależności od potrzeb do bieli lub do czerni i kolorów pośrednich.

			Brak zgody na konieczność wykończenia elewacji takim samym materiałem wykończeniowym zarówno budynku mieszkalnego jak i pozostałych		1MNu i 2MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych <b>Od 1MN do 13MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Taki zapis obliuguje inwestora do zachowania na swojej działce budowlanej wymogów ładu przestrzennego, a co za tym idzie pozytywnego odbioru zagospodarowania działki z zewnątrz. Realizowanie na działce budynków o różnych wysokościach i różnym wykończeniu materiałowym może mieć miejsce w osiedlach „substandartowych”, a nie w nowo realizowanym osiedlu mieszkaniowym, gdzie ład przestrzenny jest podstawą kształtowania odbioru nowej zabudowy.
			Wniosek o zwiększenie kąta nachylenia połaci dachu do zakresu 10 <sup>0</sup> - 45 <sup>0</sup> oraz możliwość stosowania dachów jednospadowych w budynkach usługowych, gospodarczych i gospodarskich.		1MNu i 2MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>Od 1MN do 13MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	W celu zachowania jednorodności zabudowy na działce budowlanej konieczne jest ujednoczenie zabudowy, a jednym z elementów które warunkują jednolitość zabudowy jest kształt dachu. Zastosowanie takich samych dachów w różnych budynkach lokalizowanych na nowo zabudowywanej działce budowlanej daje gwarancję na zachowanie wymogów ładu przestrzennego oraz zasady zrównoważonego rozwoju.

			Wniosek o zniesienie ograniczenia wielkości działki budowlanej z 1000m <sup>2</sup> do 0. Ora zniesienie minimalnej szerokości działki budowlanej. Ustanowienie szerokości działki na 15 -16m.		<b>1MNu i 2MNu</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych		+	Zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt. 8) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003, Nr 80 poz. 171 z późn. zm.) w planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki (...) podziału nieruchomości. W związku z powyższym wyznaczenie wielkości nowo projektowanych działek na 0 m <sup>2</sup> – czyli nie określenie powierzchni działek jest naruszeniem kształtowania ładu przestrzennego w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			Wniosek o obniżenie opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości do -poziomu 7-8%.		<b>1MNu i 2MNu</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>od 1MN do 13MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę nastąpi obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa
	16.04.2012r.	<b>Uwaga nr 15</b>  Anna Gronostaj	Brak zgodny na zakaz stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.	Działka o nr ewid. 401	<b>3MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	zastosowanie przęseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach jest niezgodne z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wymaganego zakresu i planowanego zagospodarowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Takie wymagania Konserwatora Zabytków mają na celu ochronę krajobrazu kulturowego i nie wprowadzanie w terenie obiektów wyróżniających się negatywnie w przestrzeni.
			Wniosek o zniesienie zapisu uniemożliwiającego budowę bez kanalizacji.	Działka o nr ewid. 401	<b>3MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Warunkiem realizacji zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN (zgodnie z §15 pkt 5) jest wykonanie kanalizacji sanitarnej. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną.

			Wniosek o zniesienie nakazu stosowania określonej kolorystyki.	Działka o nr ewid. 401	3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) oraz zgodnie z § 4 pkt. 2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587), projekt planu powinien zawierać regulacje w zakresie ustalenia zakazów, nakazów dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Do wyżej wymienionych elementów należy określać w planie kolorystyka elewacji oraz kolorystyka dachów projektowanej zabudowy.
			Wniosek o zmianę szerokości i powierzchni działek.	Działka o nr ewid. 401	3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	W celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek. W celu uzyskania parametrów działki budowanej w projekcie planu została wskazana dla terenu 3MN minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 20,0m. Podział nieruchomości zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie planu pozwoli na najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni działki budowlanej, zagospodarowanie terenu, lokalizowanie na działce zabudowy jak i wprowadzenie terenów zielonych wolnych od zabudowy.
			Wniosek o zmniejszenie stawki procentowej.	Działka o nr ewid. 401	3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę nastąpi obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa
13.04.2012r	<b>Uwaga nr 16</b> Stanisław Głowa		Brak zgody na budowę drogi łączącej dwie główne drogi idące w kierunku ul. Wesolej.	Działka o nr ewid. 430	4KDD – droga dojazdowa 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Decyzja o lokalizacji drogi została podjęta w celu zabezpieczenia terenów w obsłudze komunikacyjną z dróg publicznych. W celu umożliwienia zabudowy na tej działce zostanie przesunięta linia zabudowy na odległość 4,0m od linii rozgraniczającej drogę. Takie rozwiązanie zapewni możliwość zabudowy na terenie o szerokości około 16,0m. Wytoczne planu uniemożliwiają podział działki, bez połączenia się z działką sąsiednią. Wprowadzono korektę zapisów planu odnoszącą się do zapisów podziału nieruchomości na terenie 2MN: wielkość nowo wydzielanych działek min. 1000m <sup>2</sup> ; szerokość frontu nowo wydzielanej działki na minimalną o wielkości co najmniej 20,0 m. Wobec takich zapisów planu miejscowego możliwe będzie wydzielenie trzech działek o powierzchni ok. 1100m <sup>2</sup> .

13.04.2012r.	<b>Uwaga nr 17</b> Cecylia Wędrak	Brak uwzględnienia uwagi z poprzedniego wyłożenia dotycząca drogi 6KDD.; nie uwzględniony postulat dotyczący drogi 10KDD.	Działki o nr ewid. od 2514 do 2543	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+	Podział, który nastąpił na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a którego konsekwencją jest wydzielenie działki o nr ewid. 2525 jest podziałem istniejącym. Ustalenia projektu planu respektują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w zakresie możliwości przeznaczenia funkcjonalnego terenu z określeniem w planie zasad zagospodarowania działki oraz z dodatkowym ograniczeniem powierzchni działki poprzez wydzielenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD. Wprowadzona droga 6KDD komunikuje teren opracowania, zapewnia możliwość podziału nieruchomości oraz podstawową obsługę komunikacyjną całego obszaru. Wprowadzona droga 6KDD została oprotestowana podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz poprzez złożone uwagi do projektu planu po pierwszym wyłożeniu. Wstępnie uwaga została rozpatrzona pozytywnie, jednakże po szerszej analizie oraz konsultacji ze specjalistą do spraw komunikacji takie poprowadzenie drogi jest najbardziej ekonomiczne z punktu widzenia poniesionych nakładów inwestycyjnych w momencie realizacji oraz w zakresie domknięcia obwodów sieci uzbrojenia oraz jej docelowej zasadności działania. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano różne możliwości przebiegu drogi oznaczonej symbolem 6KDD, jednakże przedłożony przebieg drogi podczas drugiego wyłożenia uznano za najbardziej racjonalny komunikacyjnie i ekonomicznie z punktu funkcjonowania całego założenia drogowego.
		Zmniejszenie powierzchni działek do 1000m <sup>2</sup> , na terenach 8MN, 9MN.	Działki o nr ewid. od 2514 do 2543	<b>8MN, 9MN,</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+	Projekt planu miejscowego ustanawia dla terenów oznaczonych symbolami 2MNu oraz 7MN wielkość nowo projektowanych działek na nie mniej niż 1000m <sup>2</sup> . W związku z powyższym uwaga dotycząca zmniejszenie powierzchni działek powinna odnosić się do terenów oznaczonych na rysunku wyłącznie symbolami 8MN i 9MN. Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek na terenach 8MN i 9MN, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – nowe budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na nowych większych działkach (w stosunku do działek rolnych). Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione intensywnością przyszłej zabudowy na nowo wydzielanych działkach oraz względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.
		Informacja o możliwości poszerzenia placu i dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 12KDD, 13KDD i 14KDD o 2 metry w stronę północną.	Działki o nr ewid. od 2514 do 2543	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN,</b> – tereny zabudowy	+	Poszerzenie dróg wnioskowanych stanowiłoby kolejną ingerencję w działki o nr ewid. od 2514 do 2543

				mieszkanie wej jednorodzin nej				
			Zmniejszenie wielkości stawki procentowej z 30% do wysokości 5%	Działki o nr ewid. od 2514 do 2543	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług <b>komercyjnych; 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,</b> – tereny zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej		+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy. Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).
13.04.2012r.	<b>Uwaga nr 18</b> Piotr Wędrak	Brak zgodny na przebieg projektowanej drogi 6KDD, przechodzącej przez działkę 2525.	Działka o nr ewid. 2525	<b>6KDD</b> – droga dojazdowa, <b>8MN</b> – teren zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej			+	Podział, który nastąpił na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a którego konsekwencją jest wydzielenie działki o nr ewid. 2525 jest podziałem istniejącym. Ustalenia projektu planu respektują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w zakresie możliwości i zasad zagospodarowania działki z dodatkowym ograniczeniem powierzchni działki wydzielana drogą oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDD. Wprowadzona droga 6KDD komunikuje teren opracowania oraz zapewnia możliwość podziału nieruchomości oraz podstawową obsługę komunikacyjną całego obszaru
15.04.2012r.	<b>Uwaga nr 19</b> Anna Jedynak	Brak zgody na przyjętą wysokość zabudowy. Dopuścić realizację budynków o wysokości max. 12,0m.		<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych			+	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym <i>Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium</i> . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 10,0 m jest wystarczające dla 2 kondygnacji nadziemnych.
		Brak zgody na przyjętą szerokość dróg wewnętrznych. Dopuścić możliwość realizacji dróg wewnętrznych o szerokości 7,0m.		<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkanie wej jednorodzinnej z dopuszcze			+	Parametry dla dróg wewnętrznych ustalone w planie miejscowym są optymalne w celu lokalizacji uzbrojenia oraz wyposażenia drogi w niezbędną infrastrukturę. Wprowadzenie ograniczenia szerokości drogi wewnętrznej do 8,0 m jest zasadne z punktu widzenia lokalizowania uzbrojenia w liniach rozgraniczających drogi.

					niem zabudowy usług komercyjnych		
			Dopuszczyć szerokość frontu nowo wydzielania działki na mniej niż 20m. dopuścić wielkość nowo wydzielanej działki na mniej niż 20m		2MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych	+	Zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt. 8) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003, Nr 80 poz. 171 z późn. zm.) w planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki (...) podziału nieruchomości. W związku z powyższym wyznaczenie wielkości nowo projektowanych działek na 20m jest niemożliwe ponieważ powierzchnia ta nie jest wystarczająca do wydzielenia działki budowlanej.
			Wniosek o przywrócić drogę 10KDD, która była w planie podczas poprzedniego wyłożenia.		2MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych	+	Zniesienie drogi było podyktowane uwagą, która wpłynęła po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. Przesłanką do likwidacji drogi są również aspekty ekonomiczne Gminy (docelowa realizacja i utrzymanie drogi publicznej). Na terenie 9MN jest możliwość wprowadzenia komunikacji wewnętrznej. Plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy z dostępem do dróg wewnętrznych. Istniejąca tkanka podziału ewidencyjnego nieruchomości daje możliwość podziału działek w taki sposób, aby miały one dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
			Brak zgody na przyjętą rentę planistyczną. Wniosek o zmianę opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na poziomie 5%.		2MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych	+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).
16.04.2012r.	<b>Uwaga nr 20</b> Andrzej i Danuta Sobierscy	Brak zgody na 30% opłatę od wzrostu wartości nieruchomości., wniosek o zmniejszenie do 10%.	Działka o nr ewid. 1155	4MN, 5MN, 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych



							kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).
16.04.2012r.	<b>Uwaga nr 21</b>  Elżbieta i Mirosław Kwiatkowsy	Wniosek o zmniejszenie renty planistycznej z 30% do 5%.	Działki o nr ewid. 1175, 1176	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).
		Wniosek o umożliwienie budowy szamb, nie czekając na realizację kanalizacji w systemie sieciowym.	Działki o nr ewid. 1175, 1176	<b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 7MN do 10MN (zgodnie z § 15 pkt 5) jest wykonanie kanalizacji sanitarnej, która będzie miała za zadanie odprowadzać ścieki komunalne i bytowe w systemie sieciowym. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obecnie wolny od zabudowy obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni.
		Wniosek o zmianę minimalnej wielkości działki na 1000m <sup>2</sup> , a nie 1200 m <sup>2</sup> .	Działki o nr ewid. 1175, 1176	<b>8MN, 9MN</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek na terenach 8MN i 9MN, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.

			Prośba o zwiększenie ilości więcej dróg na terenie planu.	Działki o nr ewid. 1175, 1176	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN</b> , – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Nie jest konieczne wyznaczenie większej ilości dróg na terenie opracowania projektu planu miejscowego. Wyznaczenie większej ilości dróg w planie miejscowym wiąże się ze znacznymi konsekwencjami finansowymi dla Gminy. Jednocześnie plan miejscowy zakłada wprowadzenie dróg wewnętrznych o takich parametrach, że będzie możliwe uzbrojenie terenów pod zabudowę.
16.04.2012r.	<b>Uwaga nr 22</b> Beata Muller	Brak zgody na 30% opłatę od wzrostu wartości nieruchomości., wniosek o zmniejszenie do 5%. Więcej dróg w stanie istniejącym i projektowanym.	Działki o nr ewid. 1173/6, 1174, 1180	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>7MN, 8MN, 9MN, 10MN</b> , – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji). Nie jest konieczne wyznaczenie większej ilości dróg na terenie opracowania projektu planu miejscowego. Wyznaczenie większej ilości dróg w planie miejscowym wiąże się ze znacznymi konsekwencjami finansowymi dla Gminy. Jednocześnie plan miejscowy zakłada wprowadzenie dróg wewnętrznych o takich parametrach, że będzie możliwe uzbrojenie terenów pod zabudowę.

16.04.2012r.	<i>Uwaga nr 23</i> Halina Skrzypczyk	Wniosek o zmniejszenie stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia planu do 5%.	Działki o nr ewid. 425/1 i 425/2	<b>1MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych		+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).
16.04.2012r.	<i>Uwaga nr 24</i> Pan Pecyna	Wniosek o zmniejszenie stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia planu do 5%.	Działka o nr ewid. 1160	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>4MN, 5MN, 6MN</b> , – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).
16.04.2012r.	<i>Uwaga nr 25</i> Andrzej Ostrowski	Wniosek o zmniejszenie stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia planu do 5%.	Działka o nr ewid. 1163/2	<b>2MNu</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych; <b>7MN, 8MN, 9MN</b> , – tereny zabudowy mieszkaniowej		+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

					wej jednorodzin nej			
16.04.2012r.	<b>Uwaga nr 26</b> Janina Gralek	Wniosek o zmniejszenie stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia planu do 5%.	Działka o nr ewid. 1126, 1127/4	<b>4MN, 5MN, 6MN</b> – tereny zabudowy mieszkanio wej jednorodzin nej		+	Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).	
		Wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy bez kanalizacji, możliwość budowy zbiorników na ścieki.	Działka o nr ewid. 1126, 1127/4	<b>4MN, 5MN, 6MN</b> – tereny zabudowy mieszkanio wej jednorodzin nej		+	Warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2MN do 13MN jest wykonanie kanalizacji sanitarnej, która będzie miała za zadanie odprowadzać ścieki komunalne i bytowe w systemie sieciowym. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obecnie wolny od zabudowy obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni.	
		Wniosek o usunięcie zakazu realizacji przęseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach.	Działka o nr ewid. 1126, 1127/4	<b>4MN, 5MN, 6MN</b> – tereny zabudowy mieszkanio wej jednorodzin nej		+	Zastosowanie przęseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach jest niezgodne z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wymaganego zakresu i planowanego zagospodarowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Takie wymagania Konserwatora Zabytków mają na celu ochronę krajobrazu i nie wprowadzanie w terenie obiektów wyróżniających się negatywnie w przestrzeni. Stosowanie przęseł z prefabrykatów w ogrodzeniach stanowi barierę architektoniczną migracji drobnych przedstawicieli fauny.	
		Zmniejszenie powierzchni działek do 800m <sup>2</sup> i szerokości frontów działek.	Działka o nr ewid. 1126, 1127/4	<b>4MN, 5MN, 6MN</b> – tereny zabudowy mieszkanio wej jednorodzin nej		+	W celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek. W celu uzyskania parametrów działki budowanej w projekcie planu zostały wskazane wielkości przyszłych działek budowlanych. Podział nieruchomości zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie planu pozwoli na najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni działki budowlanej, zagospodarowanie terenu, lokalizowanie na działce zabudowy jako i wprowadzenie terenów zielonych wolnych od zabudowy. Ustalona w projekcie planu minimalna szerokość frontu działki jest uzależniona od wielkości projektowanych wielkości działek. Większe powierzchniowo działki wymagają innych – większych parametrów ich wydzielania. Stanowi to gwarancję wydzielania przez geodetów działek o proporcjach umożliwiających racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie. Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.	

			Zwiększenie wysokości zabudowy oraz dopuszczenie lokalu wolnostojącego usługowego.	Działka o nr ewid. 1126, 1127/4	<b>4MN, 5MN, 6MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym <i>Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium</i> . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji, w związku z powyższym nie jest możliwe podniesienie minimalnej wielkości nowych budynków. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN i 6MN są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Takie przeznaczenie terenów zapewni jednolitość funkcji na terenach, oraz nie dopuści do wprowadzenia uciążliwej zabudowy usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Jednolitość funkcji w obszarze nowej urbanizacji jest wskazana ze względu na zapewnienie przyszłym jego mieszkańcom spokoju „w sąsiedztwie” przy jednoczesnej możliwości wbudowania w domu przy jego realizacji lub dobudowania do domu – pomieszczeń usługowych nie przekraczających swoją uciążliwością zajmowanych lokali.
--	--	--	--	---------------------------------	---	--	---	---

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/179/12  
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
z dnia 28 grudnia 2012 r.

### **Załącznik Nr 3**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

**§ 2. 1.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

## **Uzasadnienie**

Przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami). Po przeprowadzonym wyłożeniu projektu planu w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XIX/117/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki, złożono 36 uwag. Większość z uwag dotyczyła południowej części planu, gdzie teren przeznaczono głównie na usługi turystyki. Właściciele działek chcieliby w przyszłości przeznaczyć swoje nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki jednoznacznie wskazują przeznaczenie terenu na usługi turystyki i rekreacji. W związku z powyższym nie była możliwa zmiana przeznaczenia na problemowych terenach. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki podjęła uchwałę o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zawężając obszar opracowania projektu planu. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/89/11 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2011r. została wyłączona z projektu planu południowa część opracowania. Projekt planu w zawężonych granicach powtarza ustalenia planu sprzed zmiany granic – północna część terenu opracowania planu pozostaje bez istotnych zmian, w związku z powyższym nie było konieczne powtarzanie pełnej procedury zgodnie z art. 17 pkt. 13) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponowiono jedynie procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

### **Uwarunkowania wynikające z analizy stanu istniejącego**

Obecne zainwestowanie terenu skumulowane jest wzdłuż ulicy Głównej. Zagospodarowanie w większej części to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przekształcona z zabudowy zagrodowej o czym świadczą utrzymane rolne podziały działek. Funkcją uzupełniającą zabudowę mieszkaniową są nieuciążliwe usługi w postaci małych sklepów spożywczo – przemysłowych oraz usług gastronomii. W granicach obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się teren i obszar górniczy Smardzewice – Unlewel I. Obecnie na terenie wyrobiska przeprowadzane są prace rekultywacyjne. Uwzględniając uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachowuje tereny zainwestowane i zapewnia dla nich funkcję tożsamą z istniejącą. Dla zabezpieczenia przyszłego rozwoju zainwestowania, szczególnie w kierunku zabudowy mieszkaniowej plan miejscowy powinien zapewnić odpowiednie wyposażenie w obsługę komunikacyjną tych terenów.

### **Uwarunkowania wynikające z aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego**

Ustalenia dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego wyznaczały przebieg drogi ekspresowej S - 74 przez teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Smardzewice. W aktualizacji planu województwa przebieg drogi ekspresowej został przesunięty w kierunku wschodnim (częściowo droga będzie trasowana przez tereny, będące własnością Lasów Państwowych) poza obszarem objętym ustaleniami nieniejszego planu miejscowego.

### **Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki**

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało opracowane w 2002 r., na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. co oznacza, że wiele ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania uległo dezaktualizacji. Utrzymanie zgodności mpzp z ustaleniami Studium..., wymagało szerokiej analizy, chociażby ze względu na zmienione od czasu ustalenia Studium ustawodawstwo. W związku z aktualizacją planu zagospodarowania województwa łódzkiego przyjęte w studium rozwiązania są częściowo nieaktualne. Aktualizacja planu zagospodarowania województwa zakłada zmianę przebiegu drogi ekspresowej S-74. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego droga ta przecina teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynikająca stąd niezgodność ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami studium Gminy Tomaszów Mazowiecki jest uwarunkowana przyjętymi w aktualizacji planu województwa łódzkiego rozwiązaniami. W zakresie wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w Studium znajdują się jedynie zalecenia a nie wytyczne w związku z powyższym określenie wielkości nowo wydzielanych działek na terenach odbyło się poprzez analizę stanu istniejącego oraz istniejącego podziału nieruchomości. W granicach obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się teren i obszar górniczy Smardzewice – Unlewel I ustanowiony w koncesji Nr 8/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 kwietnia 1997r. udzielonej na wydobycie piasków szklarskich i formierskich. Granice terenu i obszaru górniczego są uwzględnione

w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki i są zgodne z obowiązującą koncesją.

### **Uwarunkowania wynikające z występowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych**

W granicach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania znajduje się obszar i teren górniczy Smardzewice – Unlewel I ustanowiony w koncesji Nr 8/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 kwietnia 1997r. udzielonej na wydobycie piasków szklarskich i formierskich. Koncesja została udzielona do dnia 31.05.2014 roku. Obecnie prowadzone są prace rekultywacyjne złoża w kierunku leśnym. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały tereny i obszary górnicze, których granice są zgodne z wydaną koncesją. Na terenach i obszarach górniczych plan miejscowy dopuszcza dla istniejącej zabudowy możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i wymiany dachów po uzyskaniu zgody właściwego urzędu górniczego. Po wygaśnięciu koncesji lub jej zmianie w zakresie zawężenia granicy terenu i obszaru górniczego istnieje możliwość w przyszłości innego przeznaczenia tego terenu poprzez projektowaną infrastrukturę drogową.

### **Uwarunkowania związane z zasadami ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego**

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania znajduje się w bliskim sąsiedztwie Zespołu Klasztornego O. O. Franciszkanów p.w. św. Anny znajdującego się w Wojewódzkim Rejestrze Zabytków. Plan miejscowy wyznacza strefę ochrony ekspozycji Zespołu Klasztornego, poprzez ograniczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w tym masztów oraz instalacji radiokomunikacyjnych oraz zieleni wysokopiennej. Dla terenów znajdujących się w strefie ochrony ekspozycji, ustalenia planu nakładają obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych nowych budynków. Obowiązki uzgodnienia podlegają również prace związane z rozbudową, nadbudową i przebudową budynków istniejących. W strefie ochrony ekspozycji możliwe będzie zrealizowanie jedynie obiektu na terenie oznaczonym symbolem 1Up, ze względu na wydaną decyzję celu publicznego na obiekt z zakresu ochrony zdrowia.

### **Uwarunkowania wynikające z wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przeważającej części obszarów, warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie terenu w niezbędną sieć infrastruktury technicznej takie jak wodociąg i kanalizacja sanitarna. Przyjęcie takiego rozwiązania zapobiegnie wybiórczej realizacji zabudowy, zakłada pewną etapowość w realizacji ustaleń planu co jest zgodne z zasadami ładu przestrzennego. Jednocześnie ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazują możliwość realizacji zabudowy po uprzednim uzbrojeniu terenu w media.

### **Procedura zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne**

Procedura przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne dotyczyła fragmentu działki znajdującej się w terenie wyłączonym z opracowania projektu planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIV/89/11 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2011r. Jednakże procedura sporządzenia planu miejscowego wymaga załączenia do dokumentacji prac planistycznych dokumentów potwierdzających przeprowadzenia wyłączeń. W związku z powyższym w dokumentacji zostały załączone potwierdzenia uzyskania zmiany przeznaczenia, jednak nie dotyczy ono obecnego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyżej przedstawione uwarunkowania mające w zamierzeniu uporządkowanie przestrzeni, ochronę środowiska kulturowego, pełną obsługę komunikacyjną oraz poprawę jakości życia mieszkańców - mają swoje odzwierciedlenia w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy planu mające na celu ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę i nowe inwestycje, czyli dalszy, przestrzenny rozwój, zapewnią w przyszłości poprawę istniejącego stanu zainwestowania oraz kształtowanie ładu przestrzennego na terenie wsi Smardzewice. Ustalenia planu będą również przeciwdziałać intensywnej parcelacji rolnej całego obszaru.