

**UCHWAŁA NR XLVIII/290/17
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 22 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w Gminie Tomaszów Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XXII/120/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 8 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w Gminie Tomaszów Mazowiecki zmienionej Uchwałą Nr XXVIII/150/16 z dnia 28 czerwca 2016 r., po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w Gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 6) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) granicę Sulejowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granicę otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykusy od linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub od granicy obszaru objętego planem;
- 3) obiekty sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty i budynki sportu i rekreacji skategoryzowane w przepisach prawa budowlanego jak również obiekty gastronomii, obiekty kultury, obiekty związane z transportem wodnym, oraz niezbędne do funkcjonowania terenu obiekty administracyjno-biurowe;
- 4) obiekty sportu i rekreacji związane z turystyką wodną – należy przez to rozumieć obiekty i budynki sportu i rekreacji skategoryzowane w przepisach prawa budowlanego jak również obiekty gastronomii, obiekty kultury, obiekty związane z transportem wodnym, obiekty administracji publicznej, oraz niezbędne do funkcjonowania terenu obiekty administracyjno-biurowe – zlokalizowane w sąsiedztwie zbiorników i cieków wodnych;
- 5) obiekty związane z transportem wodnym służącym turystyce wodnej - należy przez to rozumieć obiekty wymienione w kategorii XXI załącznika do ustawy prawo budowlane;
- 6) obsługa komunikacyjna - należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; powierzchnia ta podawana jest w odniesieniu do działki budowlanej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich; lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych;
- 11) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne; obiekty gastronomii; tereny pól kempingowych i karawaningowych.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 2) tereny obiektów sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 3) tereny obiektów sportu i rekreacji związanych z turystyką wodną, oznaczone na rysunku planu symbolem USW;
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 7) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 10) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDP;
- 11) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej związanej z gospodarką wodną, oznaczone na rysunku planu symbolem E;

12) tereny infrastruktury technicznej hydrotechnicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem H.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz kształtowanie przestrzeni publicznych

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) stosowanie w elewacjach budynków, za wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej, koloru białego lub jasnych kolorów pastelowych jednak nie więcej niż dwóch kolorów jednocześnie (nie wliczając w to koloru stolarki budowlanej) oraz kolorystyki naturalnych materiałów okładzinowych lub ich imitacji oraz stosowanie na minimum 25% powierzchni elewacji okładziny z drewna lub materiału imitującego drewno.

§ 9. 1. Ustala się następujące tereny jako przestrzenie publiczne:

- 1) tereny obiektów sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 2) tereny obiektów sportu i rekreacji związanych z turystyką wodną, oznaczone symbolem USW;
- 3) tereny zieleni, oznaczone symbolem Z2.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się zastosowanie jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki itp.

3. Terenów, o których mowa w ust. 1 nie należy traktować jako „obszarów przestrzeni publicznych” w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu oraz ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie naturalnego ukształtowania skarp;
- 2) zachowanie ukształtowania linii brzegowej Zalewu Sulejowskiego;
- 3) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów obcych dla typu siedliska przyrodniczego.

§ 11. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem:
 - zapór lub innych urządzeń przeznaczonych do zatrzymywania i stałego retencjonowania (gromadzenia) wody,
 - budowli piętrzących wodę;
- 2) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych na podłożu nieprzepuszczalnym;
- 4) zakaz zmian stosunków wodnych, z wyłączeniem zmian związanych z ochroną przyrody lub racjonalną gospodarką rolną, leśną, wodną lub rybacką.

§ 12. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem UT, US, USW, Z2 wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 13. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Sulejowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 14. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 15. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarach określonych w ust. 1 wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarach określonych w ust. 1 wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów:

- UT1, UT2, UT5, UT6 na 3000 m²,

- UT3, UT4 na 300 m²,

b) dla terenów US, USW na 10000 m²,

c) dla terenów Z na 5000 m²,

d) dla terenu E, H na 50 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów UT, US, USW, Z na 40 m,

b) dla terenów E, H na 10 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się teren powiatowej drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem KDL i tereny gminnych dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolem KDD.

§ 20. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową oznaczoną symbolem KDL1.

§ 21. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach nieruchomości lub na terenie, do którego zarządca danego terenu posiada tytuł prawny, wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) dla terenów UT minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) dla terenów US, USW, minimum 10 miejsc;
- 3) dla terenu E2 minimum 1 miejsce.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 23. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 24. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) minimalną średnicę projektowanej i modernizowanej sieci wodociągowej na 110 mm,
 - c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalną średnicę projektowanej i modernizowanej sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej poszczególne miejscowości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dopuszczenie budowy wewnątrzowych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii;

- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów;
- 8) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizowania jedynie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

Rozdział 8.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 25. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę (za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
 - ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - dróg i ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych,
 - oświetlenia,
- traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 26. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącego przeznaczenia, z dopuszczeniem zachowania wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem UT1, UT2, UT3, UT4, UT5, UT6 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla terenu UT1, UT3 do 9,0 m,
- dla terenu UT2 do 10,0 m,
- dla terenu UT5 do 12,0 m,
- dla terenu UT4, UT6 do 6,0 m,

b) dachy:

- dla terenu UT1, UT2, UT3, UT4, UT5 płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
- dla terenu UT6 dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy:

- dla terenu UT1, UT2, UT5 na 0,6,
- dla terenu UT3, UT4 na 1,8,
- dla terenu UT6 na 0,08,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie:

- dla terenu UT1, UT2, UT5 na 0,3,

- dla terenu UT3 na 0,9,
- dla terenu UT4 na 0,8,
- dla terenu UT6 na 0,04,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu UT1, UT5 na 30%,
- dla terenu UT2 na 40%,
- dla terenu UT3 na 1%,
- dla terenu UT4 na 5%,
- dla terenu UT6 na 80%;

4) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

2. Dla terenu UT1 obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDD1.

3. Dla terenów UT2, UT3, UT4, UT5, UT6 obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDD2.

4. Dla terenu UT1, UT2, UT4, UT5 ustala się dopuszczenie lokalizowania parkingów na więcej niż 10 miejsc postojowych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów sportu i rekreacji;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 5,5 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 35°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,1,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,001,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,1,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%;
- 4) dopuszczenie lokalizowania parkingów na więcej niż 10 miejsc postojowych;
- 5) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14, § 16;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDD1.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem USW1, USW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów sportu i rekreacji związanych z turystyką wodną;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 25°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,001,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%;

4) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13, § 14, § 16;

5) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDD2.

2. Dla terenu USW1 ustala się dopuszczenie lokalizowania parkingów na więcej niż 10 miejsc postojowych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od ZL1 do ZL16 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) zakaz budowy budynków;

3) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

2. Dla terenów ZL8, ZL9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenów ZL2, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia §16.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni;

2) zakaz budowy budynków;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

2. Dla terenu Z2 ustala się:

1) dopuszczenie budowy:

a) obiektów związanych z transportem wodnym służących turystyce wodnej,

b) budowli hydrotechnicznych jak kanały, rowy,

c) kładek,

d) wiat i altan o powierzchni zabudowy powyżej 35 m², jednak nie więcej niż 70 m² i maksymalnej wysokości 4,0 m;

2) maksymalną intensywność zabudowy na 0,01;

3) minimalną intensywność zabudowy na 0,001;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,01.

3. Dla terenu Z2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDD1.

4. Dla terenów Z1, Z2, Z3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14, § 16 i § 17.

5. Dla terenu Z4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13, § 14, § 16 i § 17.

6. Dla terenu Z5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem WS1, WS2, WS3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym służące turystyce wodnej;

3) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

2. Dla terenu WS2 i WS3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 20,0 m;

3) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13, § 14.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1, KDD2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;

2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu KDD1 zmienna od 13,0 do 32,3 m,
- b) dla terenu KDD2 zmienna od 12,7 do 23,6 m;
- 3) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od KDW1 do KDW5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW4 zmienna od 7,0 do 14,7 m;
- 3) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW1 na 20,0 m,
 - b) dla terenu KDW2 na 10,0 m,
 - c) dla terenu KDW3 zmienna od 7,9 do 18,3 m,
 - d) dla terenu KDW5 na 6,0 m;
- 4) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

2. Dla terenu KDW4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenów KDW1, KDW4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDP1, KDP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszych;
- 2) szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDP1 na 5,7 m,
 - b) dla terenu KDP2 zmienna od 2,8 do 6,0 m;
- 3) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem KDP1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolem E1, E2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej związane z gospodarką wodną;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla terenu E1:
 - wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) dla terenu E2:
 - wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu E1:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - maksymalną intensywność zabudowy na 4,0,
 - minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 1,0,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 0%,
 - b) dla terenu E2:

- nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
- minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%;

4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDD1;

5) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem H1, H2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej hydrotechnicznej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%;
- 3) w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

2. Dla terenu H2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 i § 17.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 39. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 40. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem UT, US, USW w wysokości 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem Z, ZL, WS, KDL, KDD, KDW, KDP, E, H w wysokości 1%.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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



Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/290/17
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 22 listopada 2017 r.

Rysunek planu w skali 1 : 2000

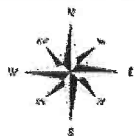
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVIII/290/17
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI
Z DNIA 22 LISTOPADA 2017 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
ŁÓDZKIEGO NR..... POZ..... Z DNIA.....

















**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO NAD ZALEWEM SULEJOWSKIM, W
ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI SMARDZAWICE, TRESTA W GMINIE
TOMASZÓW MAZOWIECKI**

SKALA 1:2 000

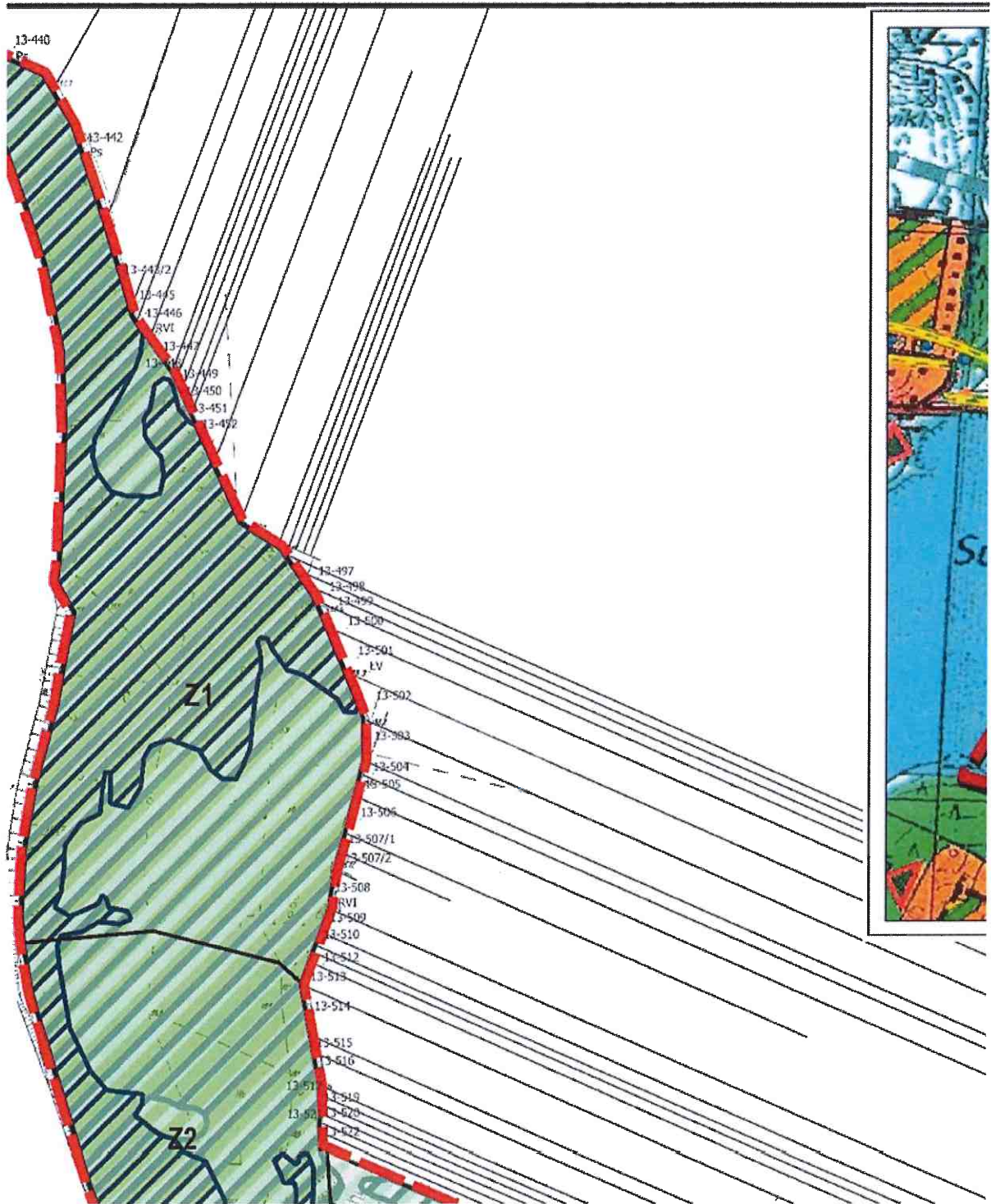


Opracowanie:
URBS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
Stara Faszczycze 18B
05-870 Błonie
tel. 22 839 00 35
biuro@urbs.pl

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  WYMIAROWANIE
-  OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH
PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI
JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q1%)
-  OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH
PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI
JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q10%)
-  TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
-  TERENY OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI
-  TERENY OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI ZWIĄZANYCH Z TURYSTYKĄ
WODNĄ
-  TERENY ZIELENI
-  TERENY LASÓW
-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D

Arkusz 02



WYRYS ZE STUDIUM
 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY
 TOMASZÓW MAZOWIECKI
 SKALA 1:20 000



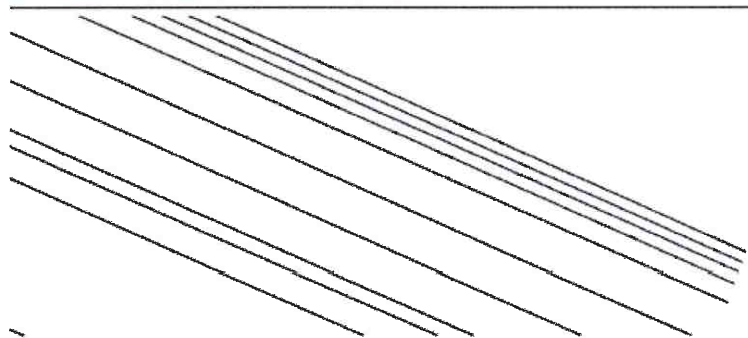
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ODCHRONA I KONTAKTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- GRANICA OTULIN WĄSKÓW KRAJOBRAZOWYCH
 - PROJEKTYWANA GRANICA OTULINY 50PK
 - GRANICA WĄSKÓW KRAJOBRAZOWYCH
 - LASY
 - ŁĄKI, PASTWISKA, UŁĘPNY RZECZNY
 - PROJEKTYWANY ZABÓG ZALEWU SULEJOWSKIEGO
 - SZCZĘTA OCHRONY POŚREDNIEJ
 - GRANICA ZLEWIA BEZPOŚREDNIEJ
 - TERENY ZAGROŻONE ZALEWEM WODY STULETNEJ
 - GRANICA OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY FUNKCYJNEJ
 - GRANICA OBSZARU KÓRNICZEGO
- STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ROZWOJU
- TERENY ZABUDOWY I ROZWIKI ZŁOŻONE Z OKREŚLONYCH PLANÓW GMINY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
 - TERENY ZABUDOWY LEŚNICTWA
 - OBSZARY TURYSTYCZNE
 - FUNKCJA PRZESTRZENI PRACOWNICZY
 - TERENY BUDOWNICTWA LEŚNICTWA WYZNACZONE W ODRĘBNYM PLANIE GMINY - ODRĘBIAJĄCE SPORZĄDZENIA MPZP
 - TERENY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MPZP

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- POSTULOWANA DROGA EKSPRESOWA S-74
- SZCZĘTA KOMEROWA
- BAZOCENIA PROJEKTYWNE ZE SŁUPA REKURZYJANA



Arkusz 04


 TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

 TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ELEKTROENERGETYCZNEJ ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ WODNĄ

 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ HYDROTECHNICZNEJ

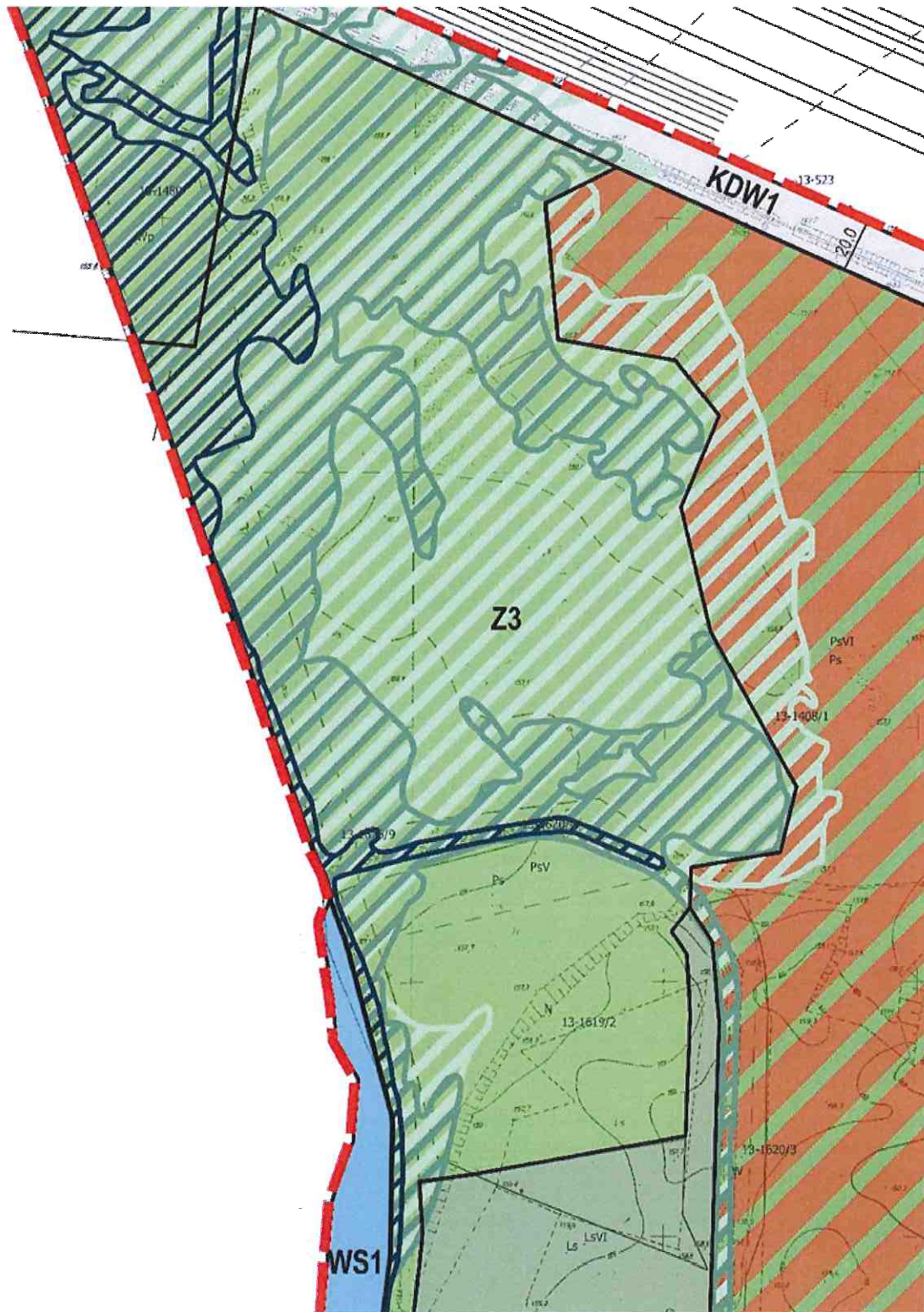
OZNACZENIA NIEBEDĄCE USTALENIAMI PLANU

 GRANICA SULEJOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

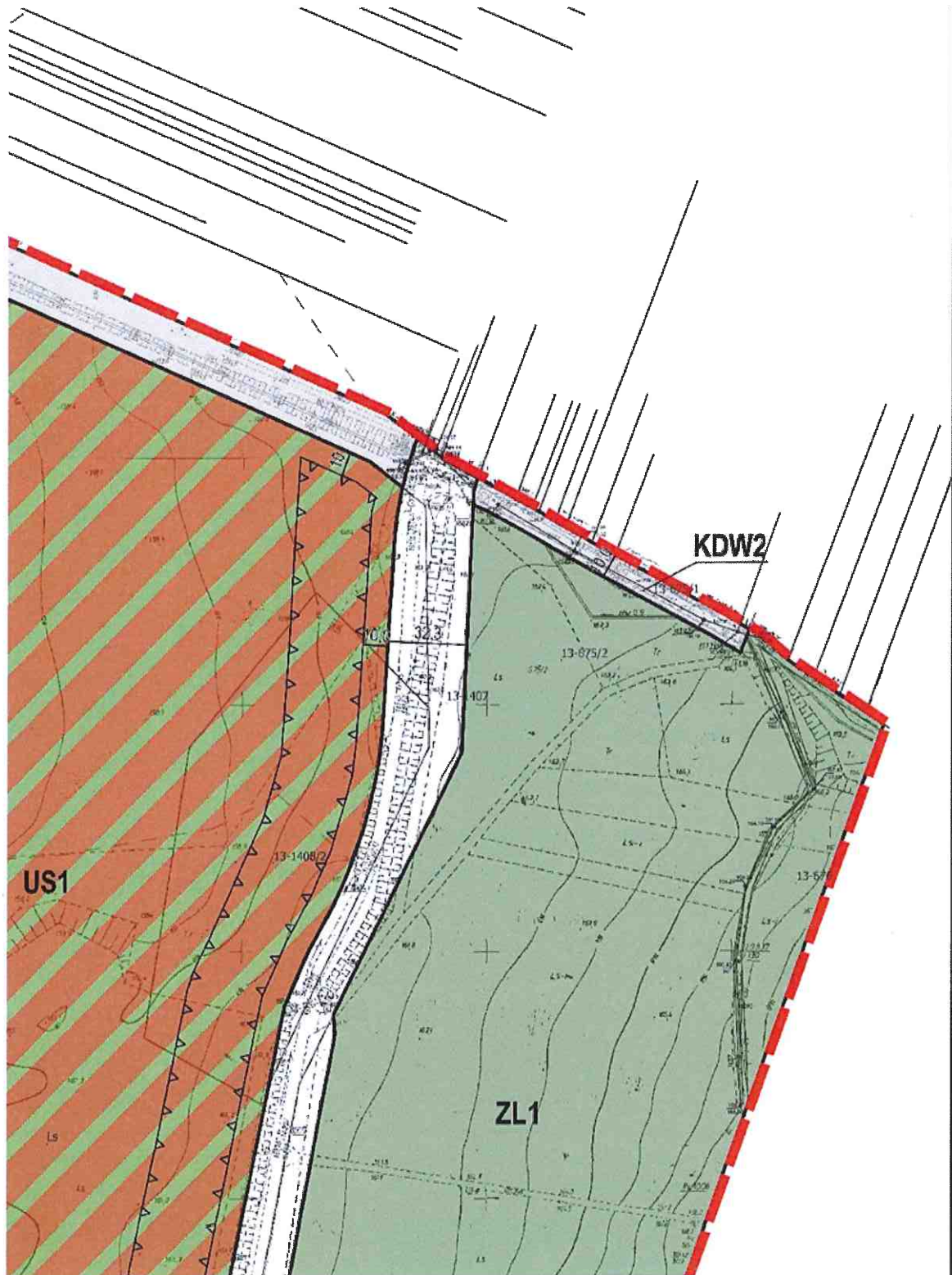
 GRANICA OTULINY SULEJOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH
PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI
JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q0,2%)

Arkusz 05



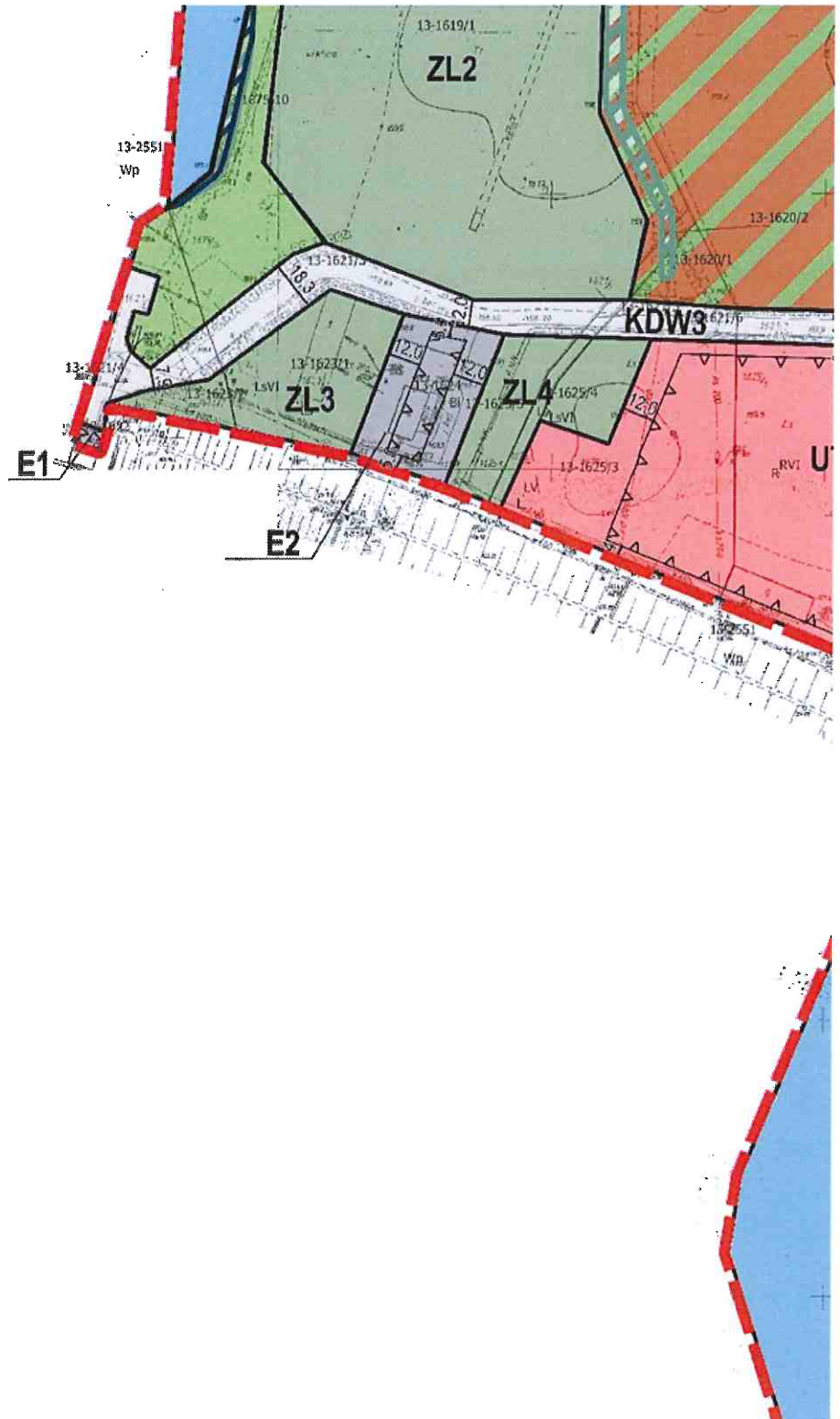
Arkusz 06



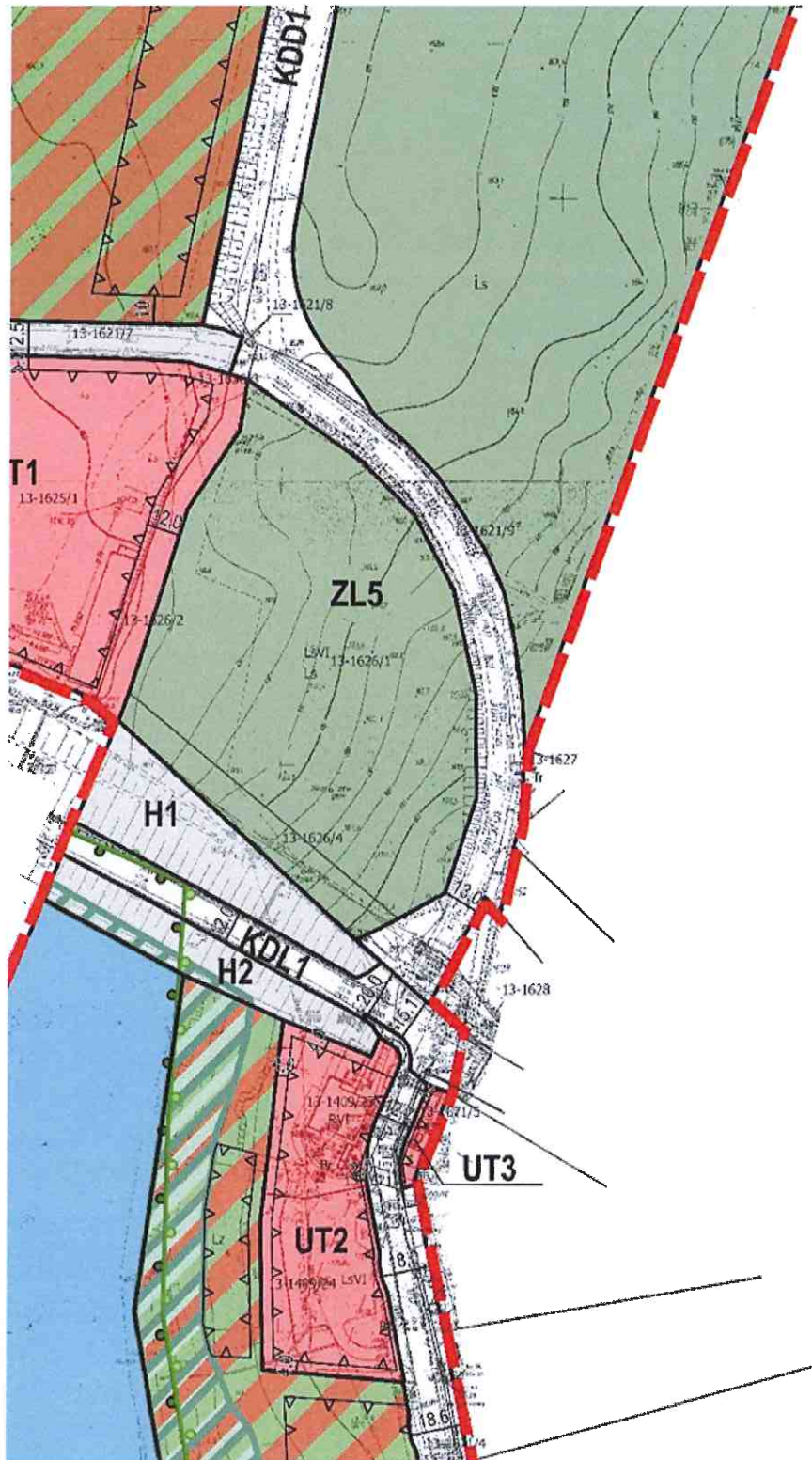
Arkusz 07



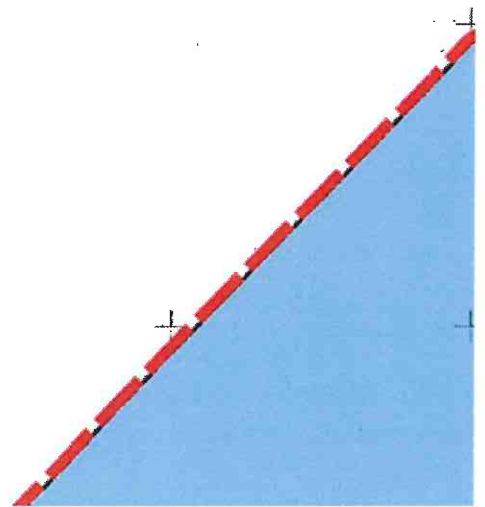
Arkusz 08



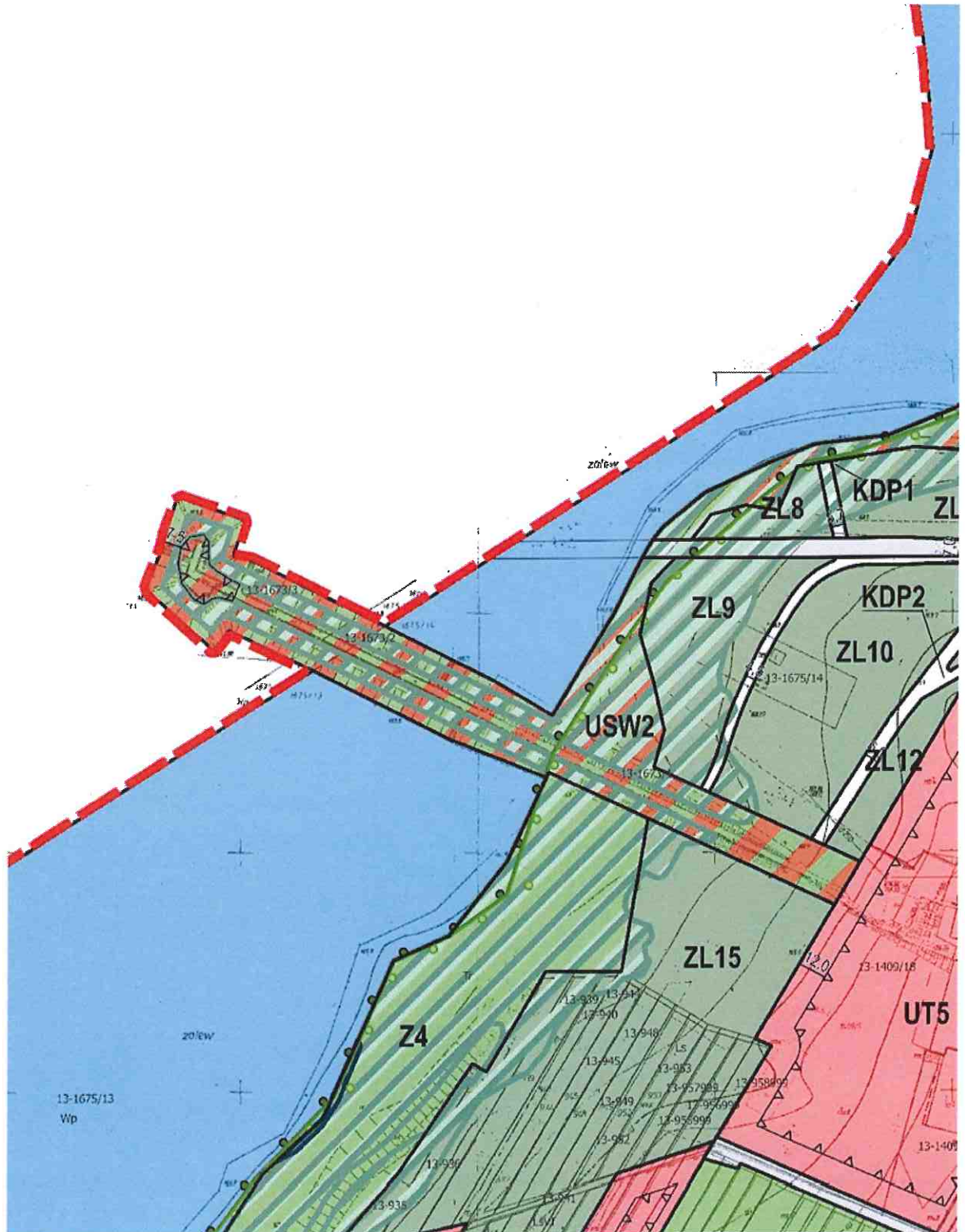
Arkusz 09



Arkusz 10



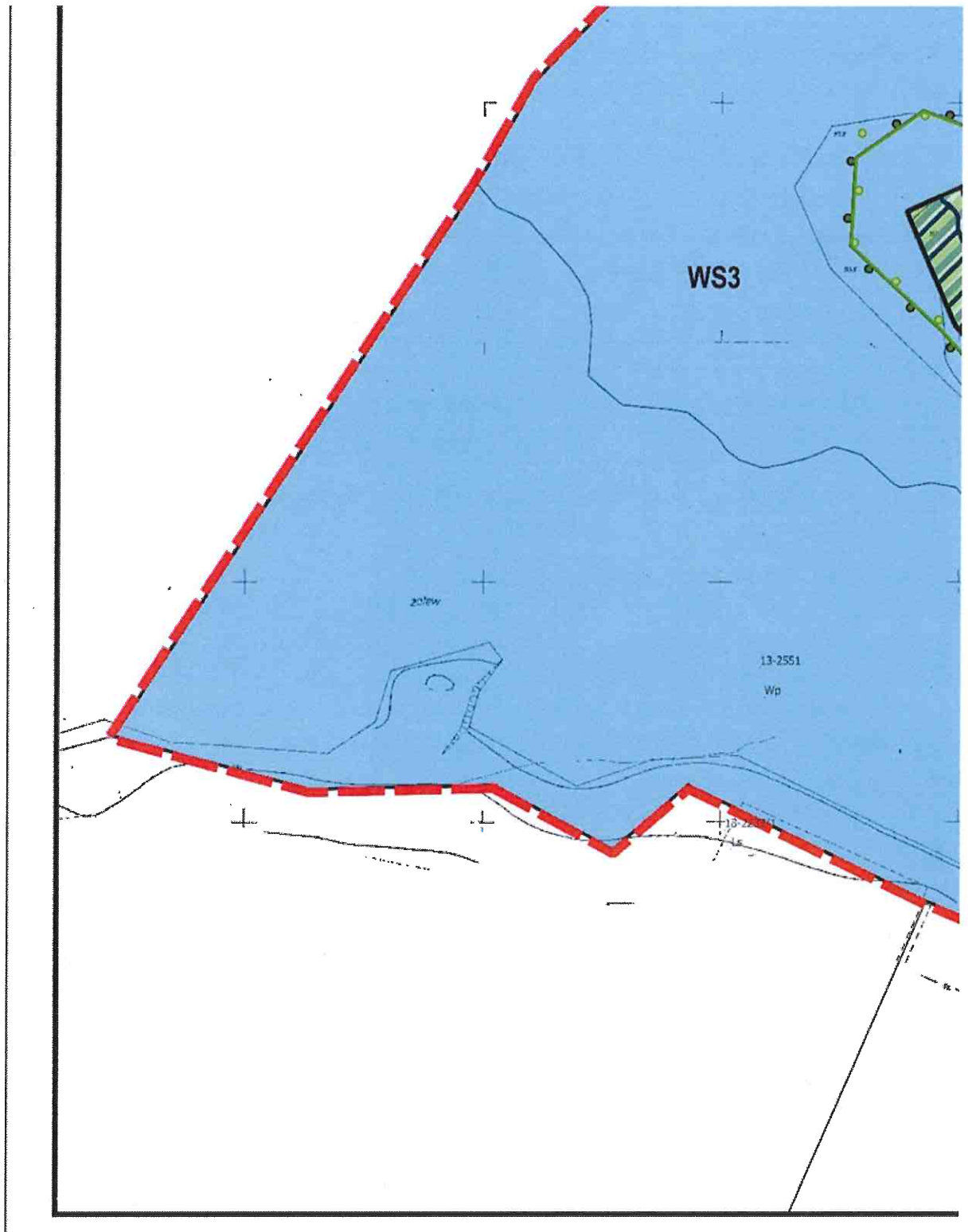
Arkusz 11



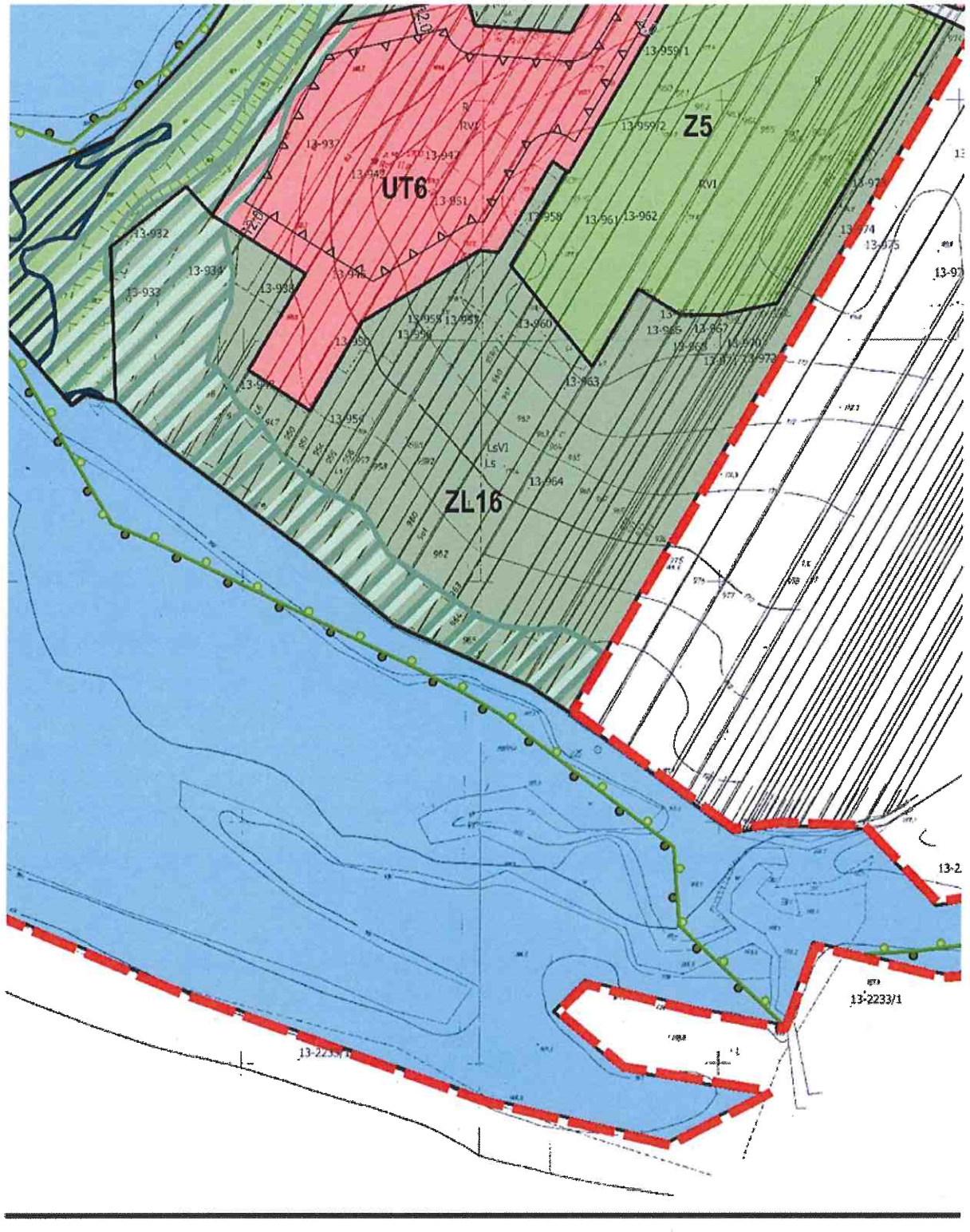
Arkusz 12



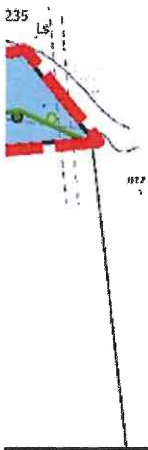
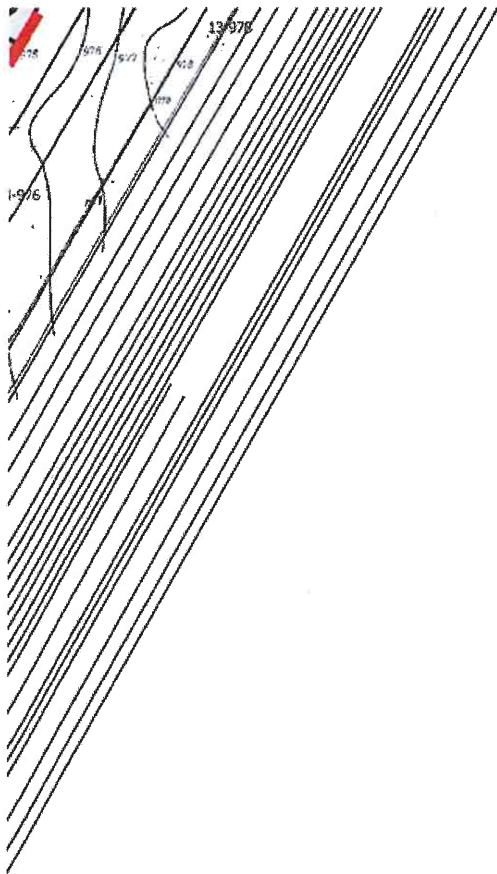
Arkusz 13



Arkusz 14



Arkusz 15



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/290/17

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

z dnia 22 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt planu był wykładany do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia oraz w terminie obligacyjnym na oczekiwanie na uwagi zgłoszono jedną uwagę, która została uwzględniona.

W związku z powyższym Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

PRZEWODNICZĄCA RADY

K. Piwsamika

Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/290/17

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

z dnia 22 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) – zadania własne Gminy Tomaszów Mazowiecki, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Tomaszów Mazowiecki odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1984, 2260, 1948; Dz.U. z 2017 r. poz. 191, 659, 933, 935, 1089, 1537, 60, 1475, 1529), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki.

3. Wydatki majątkowe Gminy Tomaszów Mazowiecki, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Tomaszów Mazowiecki oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Tomaszów Mazowiecki, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określone terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

- 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w gminie Tomaszów Mazowiecki szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Tomaszów Mazowiecki z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 328 tys. złotych.
- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w gminie Tomaszów Mazowiecki szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Tomaszów Mazowiecki na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 160 tys. złotych.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Krzysztof Pierściński
Krzysztof Pierściński