

**Projekt**

z dnia 2 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLVII/288/21  
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 29 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu  
górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów  
Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), w związku z uchwałą Nr XV/81/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki, zmienioną uchwałą Nr XVIII/91/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 października 2019 r. - po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki, zwaną dalej planem, składającym się z:

- 1) części tekstowej - stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunków planu w skali 1:2000, stanowiącymi załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla planu, zapisanych w postaci elektronicznej - stanowiących załącznik nr 5 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach graficznych do Uchwały Nr XVIII/91/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i określonych symbolami oraz zasady ich zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:

- a) linii zabudowy,
  - b) wielkości powierzchni zabudowy,
  - c) gabarytów i wysokości obiektów,
  - d) geometrii dachów;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których określa się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu.

2. W planie nie określa się, ze względu na niewystępowania, pozostałych ustaleń zawartych w obowiązujących przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,5 m: schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, wykusy podziemnych części budynków, okapów dachowych windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędowych, tj. schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występow dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:2000, określony w § 1 ust. 1 uchwały;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę rady Gminy Tomaszów Mazowiecki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Podstawowe rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznaczono na rysunku planu według następującej zasady:

- 1) początkowe cyfry arabskie określają numery terenów, dla których sformułowano odrębne ustalenia;
- 2) oznaczenia literowe - wielkie litery - określają podstawowe rodzaje przeznaczenia terenu określone w § 5 uchwały.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustala się tereny oznaczone następującymi symbolami określającymi w planie podstawowe formy ich przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) **PP** - tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **PG** - tereny eksploatacji powierzchniowej;
- 3) **ZL** - tereny lasów;
- 4) **PT** - tereny pasa technologicznego transportu urobku;
- 5) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 6) **KDT** - tereny dróg technologicznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektów znajdujących się przed wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy - możliwość remontu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) w granicy objętej planem znajdują się obszary i tereny górnicze, na których obowiązują przepisy odrębne w ich zagospodarowaniu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg, infrastruktury technicznej oraz eksploatacji złóż;
- 3) zakaz realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody;
- 6) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej ustala się konieczność zgłoszenia celem uzgodnienia lokalizacji i oznakowania przeszkodowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary, dla których wymagane jest ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej oraz sieci zakładu górniczego;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się, że parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz budowę nowych.

§ 11. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej;

- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników do składowania nieczystości ciekłych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

**§ 12.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2); nakazuje się odprowadzenie tych wód, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
  - a) na nieutwardzony teren działki budowlanej,
  - b) do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
- 2) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się ich wtórne zagospodarowanie.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek lub z butli;
- 2) ustala się docelowo budowę sieci gazowej.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zakazem użycia paliw stałych;
- 2) dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej i budowę nowych elementów sieci, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej bądź za pośrednictwem drogi wewnętrznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjnej - rozbudowa istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, kształtowania nowej oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej:
  - a) powierzchnię zabudowy wynoszącą nie więcej niż 50 % powierzchni terenu,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 10 % powierzchni terenu,
  - c) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych, jednak nie więcej niż 30,0 m,
  - d) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 30°, dwu- lub wielospadowe,
  - e) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 1,0;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie dotyczą one obiektów obsługi wyjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>, wysokości nieprzekraczającej 3,50 m i dachach o dowolnym kącie nachylenia;
- 4) możliwość podziału nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka powinna mieć:
  - a) szerokość wynoszącą co najmniej 50,0 m,

- b) powierzchnię wynoszącą co najmniej 2.000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek;
- 5) możliwość składowania nadkładu przeznaczonego na cele rekultywacji wyrobisk;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości 20 stanowisk na 100 zatrudnionych oraz dodatkowe stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko nie może wykraczać poza wyznaczone granice terenu górniczego:
- a) w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy zanieczyszczenia powietrza powodowane przez środki transportu i emisję gazów oraz pyłów; emisja musi mieć charakter lokalny,
  - b) w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy emisji hałasu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren zagospodarowania zakładu produkcyjnego;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 3) zachowanie istniejących instalacji hydrotransportu;
- 4) możliwość wydzielenia terenu pod składowanie nadkładu przeznaczonego na cele rekultywacji.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PG** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - powierzchnią eksploatację kruszywa naturalnego - złoża piasków kwarcowych;
- 2) teren do łącznego zagospodarowania z terenem eksploatacji powierzchniowej, położonym bezpośrednio poza granicą planu i objętym odrębnym planem miejscowym;
- 3) lokalizacja terenu 1PG znajduje się w terenie i obszarze górniczym Unewel-Zachód-Nowy;
- 4) parametry eksploatacji regulowane będą na bieżąco, według warunków określonych w planie ruchu kopalni, w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) zakaz zabudowy niezwiązanej z eksploatacją złoża;
- 6) do czasu podjęcia eksploatacji złóż w granicach całego terenu, utrzymuje się leśne użytkowanie terenu;
- 7) oddziaływanie górnicze nie może wykraczać poza wyznaczone granice terenu górniczego:
  - a) w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy zanieczyszczenia powietrza, powodowane przez środki transportu i emisje pyłów; emisja musi mieć charakter lokalny i zamykać się w granicach wyrobiska,
  - b) w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy emisji hałasu,
  - c) roboty strzałowe należy prowadzić w użyciu takich materiałów wybuchowych, aby zapewnić bezpieczeństwo sejsmiczne przyległych obiektów i zabudowań,
  - d) złoża w warstwie zawodnionej należy eksploatować bez prowadzenia robót odwadniających (nie obniżając naturalnego poziomu wód gruntowych);
- 8) możliwość składowania nadkładu na zwałowiskach i późniejsze wykorzystanie go do celów rekultywacji wyrobiska;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z pasa technologicznego transportu urobku położonego poza granicą planu;
- 10) po zakończeniu eksploatacji rekultywację wyrobisk w kierunku leśnym.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne - sieć infrastruktury technicznej i drogowej, wynikająca z potrzeb gospodarki leśnej;

- 3) zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w terenie 1ZL stanowiącym zabudowę biurową jednostki administracyjnej Lasów Państwowych - Nadleśnictwo Smardzewice, zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PT**, **2PT** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - pas technologiczny transportu urobku:
  - a) transport urobku poprzez technologiczną drogę tymczasową,
  - b) możliwość lokalizacji urządzeń hydrotransportu;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 4328E) o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDT**, **2KDT**, **3KDT**, **4KDT**, **5KDT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi technologiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) droga oznaczona symbolem 1KDT - 15,0 m z poszerzeniem przy drodze 1KDZ do 40,0 m,
  - b) drogi oznaczone symbolami 2KDT i 5KDT - 15,0 m,
  - c) droga oznaczona symbolem 3KDT - 20,0 m z poszerzeniem przy drodze 4KDT do 60,0 m,
  - d) droga oznaczona symbolem 4KDT - 20,0 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 23.** Nieruchomości objęte planem nie zwiększają swojej wartości w wyniku uchwalenia planu.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Zygmunt Musiał**





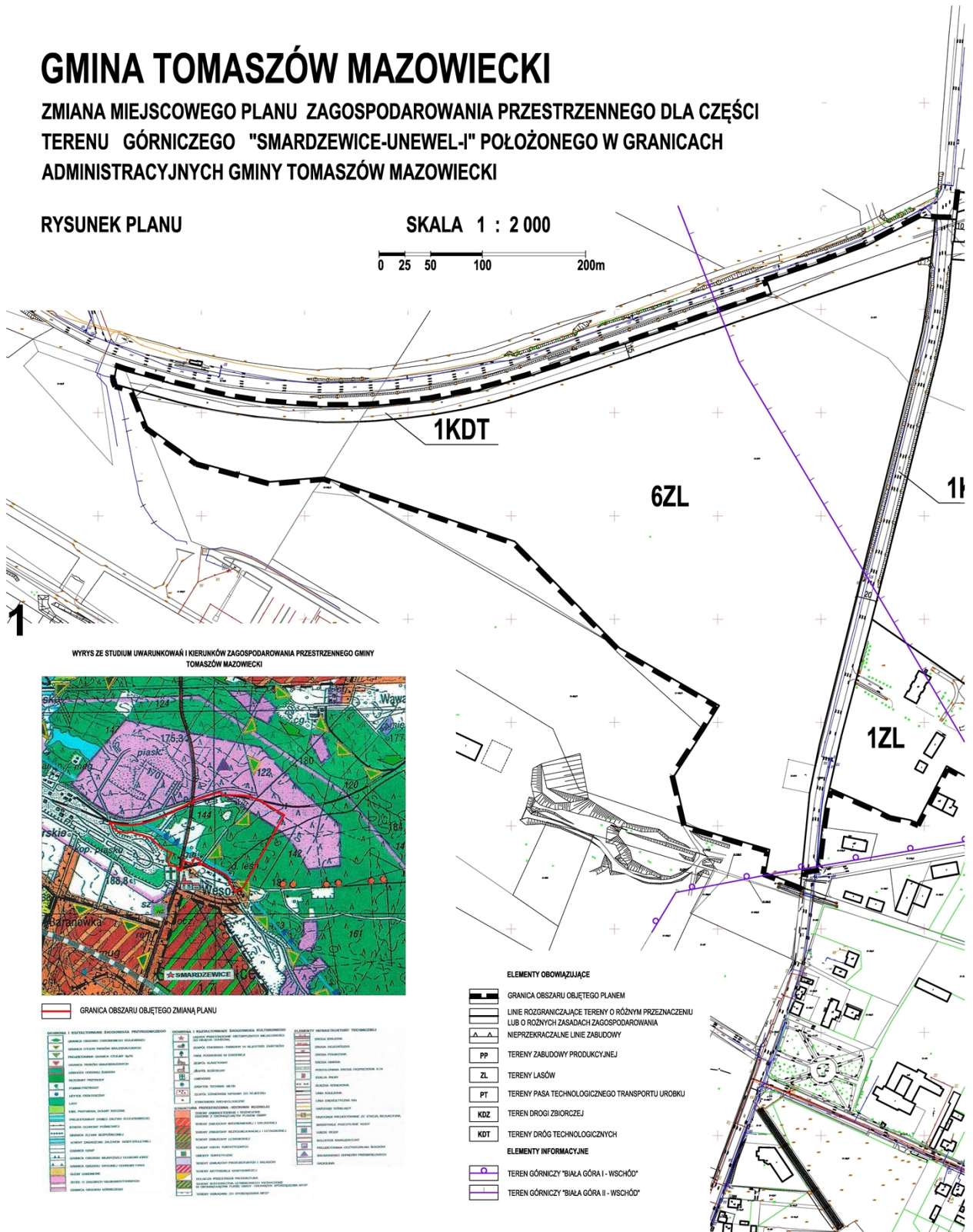
# GMINA TOMASZÓW MAZOWIECKI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GÓRNICZEGO "SMARDZEWICE-UNEWEŁ-I" POŁOŻONEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

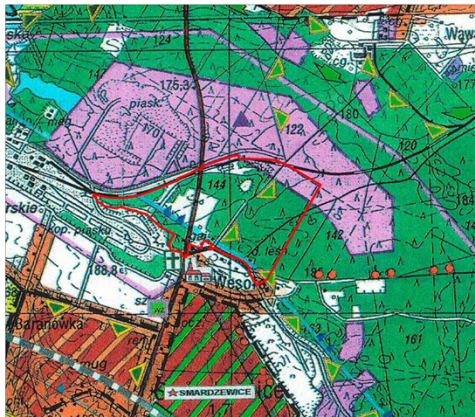
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

0 25 50 100 200m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

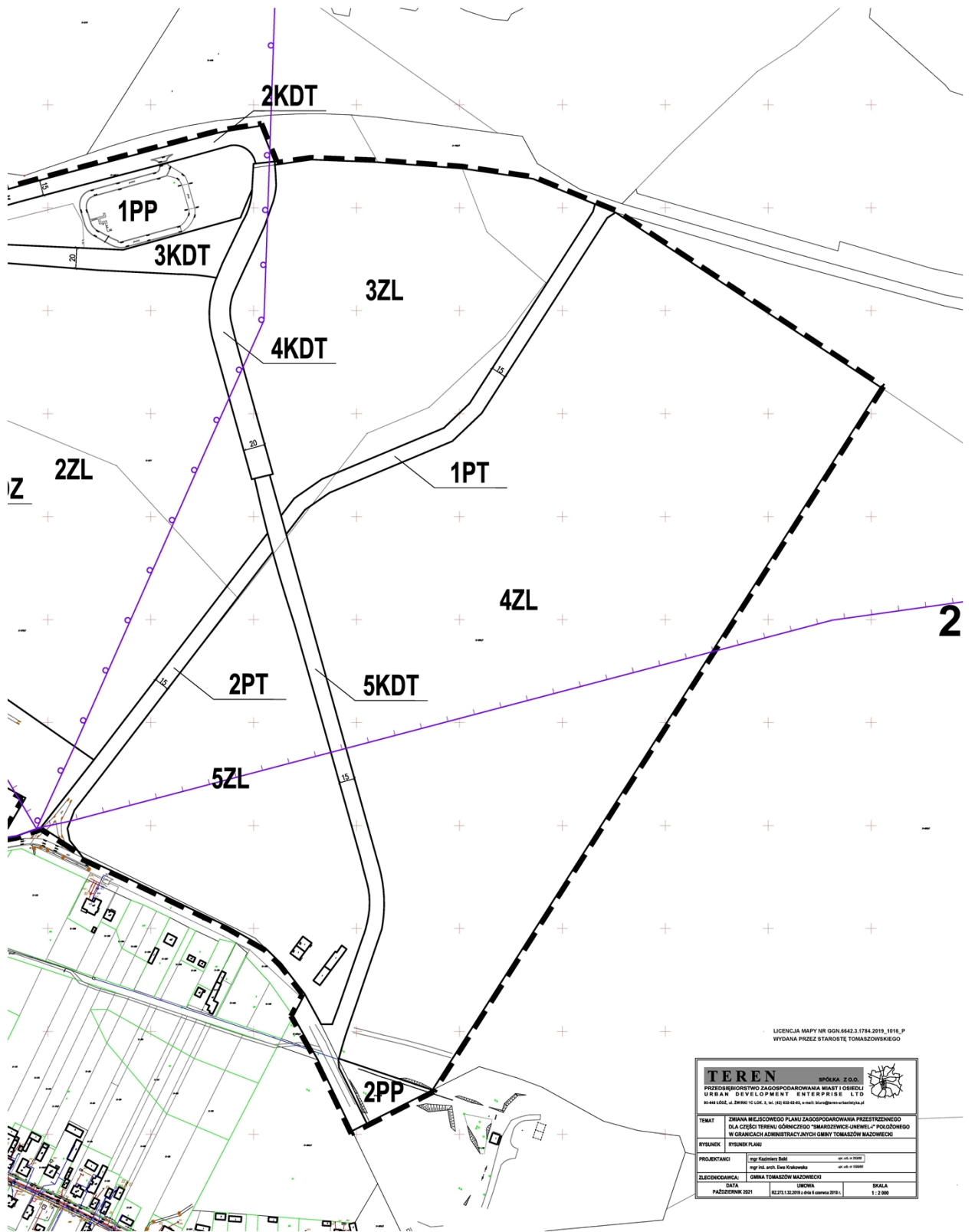


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

KATEGORIA I - KATEGORIA II		KATEGORIA III - KATEGORIA IV		KATEGORIA V - KATEGORIA VI	
	TERENY LASÓW		TERENY PASA TECHNOLOGICZNEGO TRANSPORTU UROBKU		TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
	TERENY PASA TECHNOLOGICZNEGO TRANSPORTU UROBKU		TERENY DROGI ZBIORCZEJ		TERENY DROG TECHNOLOGICZNYCH
	TERENY PASA TECHNOLOGICZNEGO TRANSPORTU UROBKU		TERENY DROGI ZBIORCZEJ		TERENY DROG TECHNOLOGICZNYCH
	TERENY PASA TECHNOLOGICZNEGO TRANSPORTU UROBKU		TERENY DROGI ZBIORCZEJ		TERENY DROG TECHNOLOGICZNYCH

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY PASA TECHNOLOGICZNEGO TRANSPORTU UROBKU
	TERENY DROGI ZBIORCZEJ
	TERENY DROG TECHNOLOGICZNYCH
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	TEREN GÓRNICZY "BIAŁA GÓRA I - WSCHÓD"
	TEREN GÓRNICZY "BIAŁA GÓRA II - WSCHÓD"





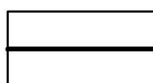
LICENCJA MAPY NR GGN.6642.3.1784.2019\_1016\_P  
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO

<b>TEREN</b> SPÓŁKA Z O.O.		
PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OKRĘGÓW UL. BIAŁA W DREWICACH 10, 17-100 TOMASZÓW MAZOWIECKI, UL. D 95-448 ŁÓDŹ, ul. DREWIC 10, lok. 1, tel. (42) 652-60-60, e-mail: biuro@teren-ortodoksja.pl		
TEMAT	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZETKZENEGO DLA CZĘŚCI TERENU GÓRNICZEGO "SMARZOWICE-UNIEWEL" POŁOŻONEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI	
RYTUALEK	RYTUALEK PLANU	
PROJEKTANT	mgr Szymon Bańki ul. 15 - 10000	
	mgr inż. arch. Sław Krokoszka ul. 15 - 10000	
ZLECAJĄCA	GMINA TOMASZÓW MAZOWIECKI	
DATA	SIEMIEŃ	SKALA
PAŹDZIERNIK 2021	12.2021.01.2021 o dnia 5 czerwca 2021.	1:2 500

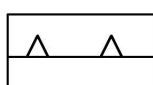
## ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE



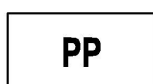
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ



TERENY LASÓW



TERENY PASA TECHNOLOGICZNEGO TRANSPORTU UROBKU

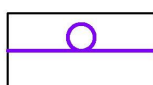


TEREN DROGI ZBIORCZEJ



TERENY DRÓG TECHNOLOGICZNYCH

## ELEMENTY INFORMACYJNE



TEREN GÓRNICZY "BIAŁA GÓRA I - WSCHÓD"



TEREN GÓRNICZY "BIAŁA GÓRA II - WSCHÓD"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/288/21  
z dnia 29 października 2021 r.

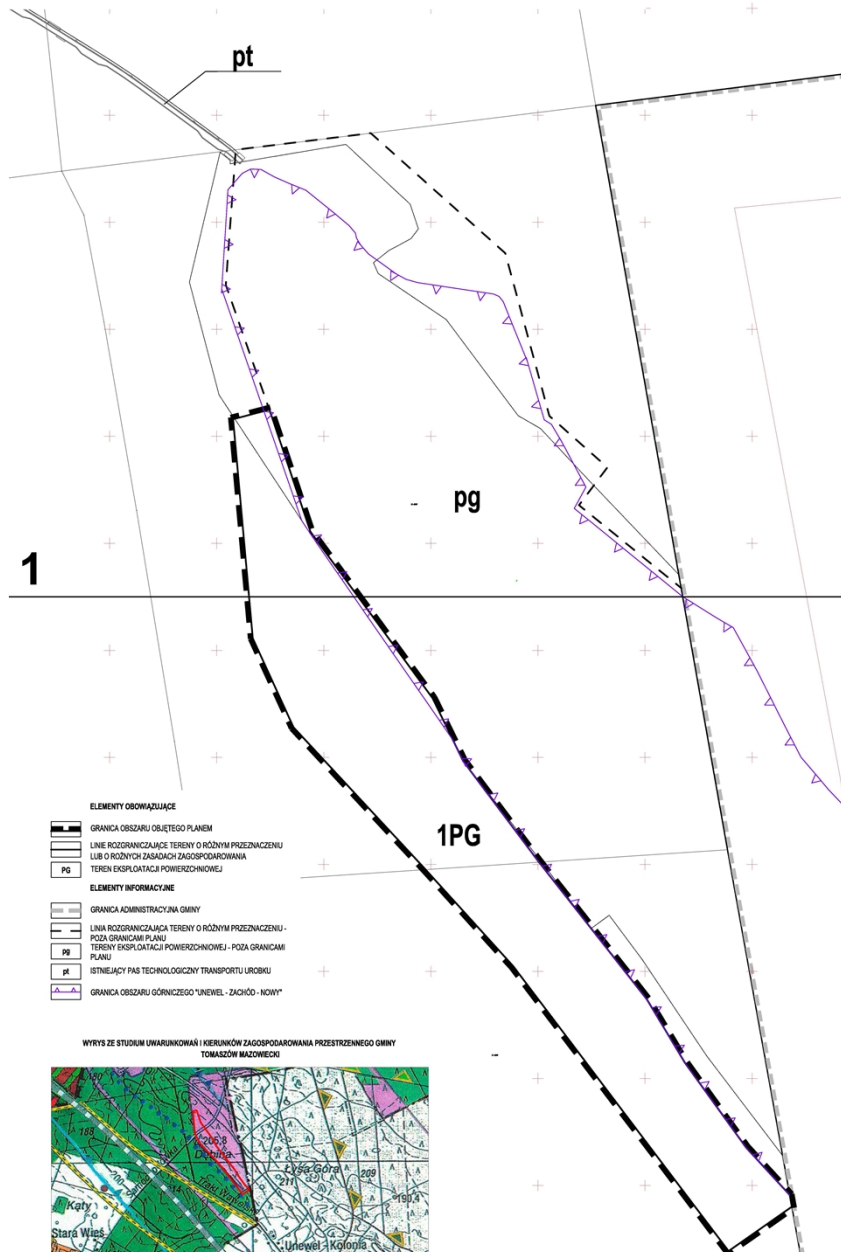
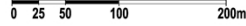
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

# GMINA TOMASZÓW MAZOWIECKI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GÓRNICZEGO "SMARZEWICE-UNEWEL-I" POŁOŻONEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

RYСУNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000



- ELEMENTY OBRAMOWUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ
  - PG
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - POZA GRANICAMI PLANU
  - TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ - POZA GRANICAMI PLANU
  - ISTNIEJĄCY PAS TECHNICZNY TRANSPORTU UROBKU
  - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "UNEWEL - ZACHÓD - NOWY"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

	graniczne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu		graniczne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - poza granicami planu
	graniczne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu		tereny eksploatacji powierzchniowej
	graniczne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - poza granicami planu		istniejący pas techniczny transportu urobku
	graniczne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu		tereny eksploatacji powierzchniowej

2

LICENCJA MAPY NR 00018462.3.1784.2019, 1016\_P  
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO

<b>TEREN</b>		SPÓŁKA Z O.O.	
PRZEDSIĘWZIĘCIE ZAGOSPODAROWANIA WŁASCIWOSTI W BRANŻY GÓRNICZEJ "UNEWEL - ZACHÓD - NOWY"			
WYKONANE W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI			
PROJEKTANT:	mgr inż. Tomasz Kubiś	OPRACOWANIE:	mgr inż. Tomasz Kubiś
ZAKŁAD PROJEKTOWY:	BIURO PROJEKTOWE "KUBIŚ"	DATA:	12.02.2020
SKALA:	1 : 2 000	INSTRUMENTY:	AutoCAD 2019

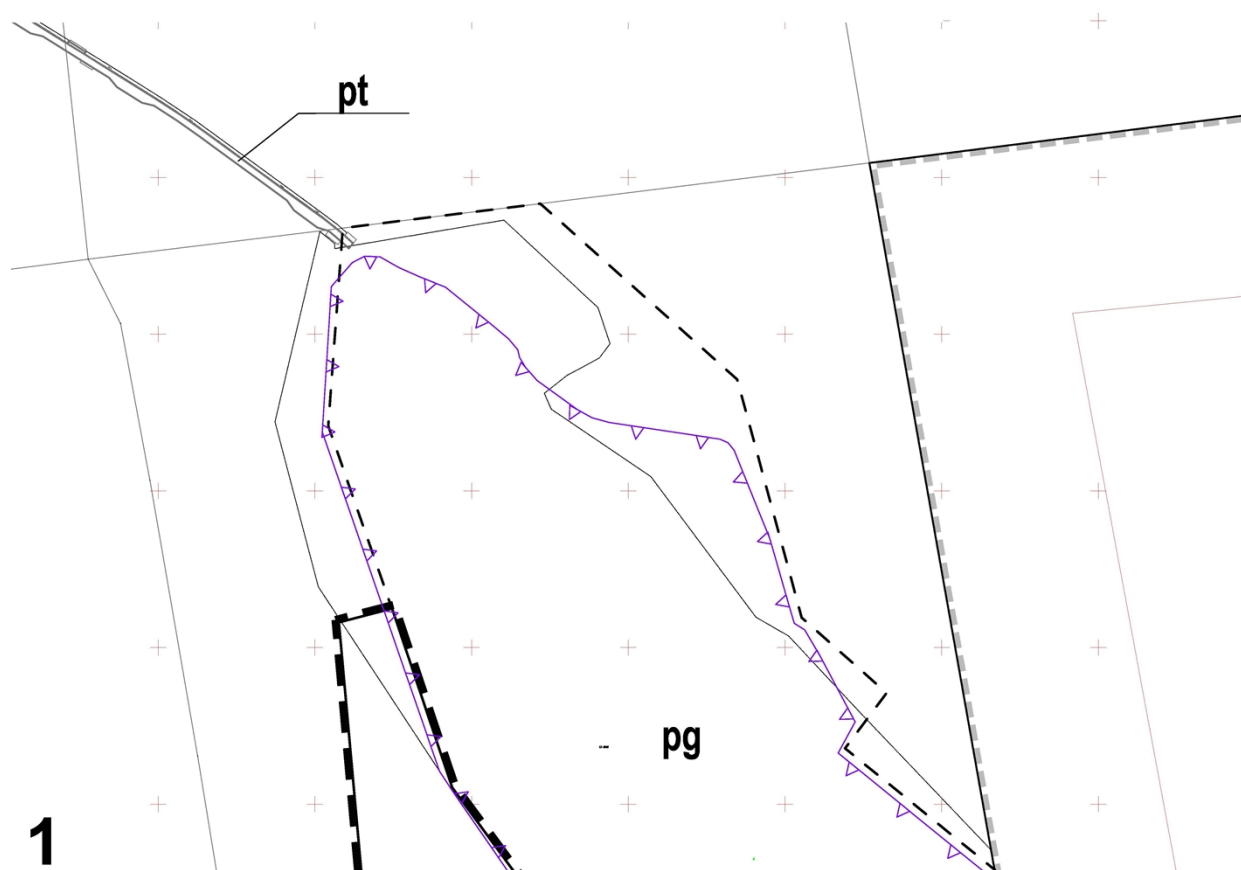
# GMINA TOMASZÓW MAZOWIECKI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
TERENU GÓRNICZEGO "SMARDZEWICE-UNEWEL-I" POŁOŻONEGO W GRANICACH  
ADMINISTRACYJNYCH GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

0 25 50 100 200m

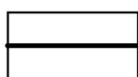




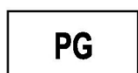
## ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

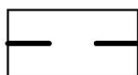


TEREN EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ

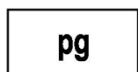
## ELEMENTY INFORMACYJNE



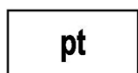
GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY



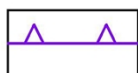
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU -  
POZA GRANICAMI PLANU



TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ - POZA GRANICAMI  
PLANU



ISTNIEJĄCY PAS TECHNOLOGICZNY TRANSPORTU UROBKU



GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "UNEWEL - ZACHÓD - NOWY"



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach**  
**administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, 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 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873).

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Zygmunt Musiał**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 i 1236) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki rozstrzyga, co następuje:

Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Zygmunt Musiał**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVII/288/21  
z dnia 29 października 2021 r.

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

załącznik5.gml

Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Zygmunt Musiał**

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLVII/288/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Tereny zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu nie zaliczają się do rodzajów terenów, dla których należy określić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego, ponieważ obiekty takie nie występują na obszarze objętym planem.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 3 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 17 pkt 5) poprzez ustalenie

zapewnienia zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 3 zachowuje przeznaczenie terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w odniesieniu do obowiązującego planu, poszczególne nieruchomości nie zwiększają swojej wartości w wyniku uchwalenia planu, w projekcie planu w § 23 nie wskazano jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 32 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu nie wskazuje terenów przestrzeni publicznych.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w § 10, 11, 12, 13, 14, 15 zawiera ustalenia dotyczące elementów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną.

#### **11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

- podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznej wiadomości, oraz możliwości składania uwag i wniosków.

W dniu 20 marca 2020 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w okresie od 09.04.2021 r. do 04.05.2021 r., w dniu 20.04.2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Wyznaczono termin na składanie uwag do 19.05.2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi. W dniu 11 czerwca 2021 r. Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki podjęła uchwałę Nr XLI/252/21 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki. Wojewoda Łódzki w dniu 13 lipca 2021 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze (znak: PNIK-I.4131.545.2021) stwierdzające nieważność w całości uchwały Nr XLI/252/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki. Projekt planu (część) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 09.08.2021 r. do 31.08.2021 r., w dniu 18.08.2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną, wyznaczono termin na składanie uwag do 15.09.2021 r. Wykładana do publicznego wglądu część projektu planu obejmująca tekst w zakresie: określenia maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy w terenie 1PP – § 16 pkt 2), oraz korekty w zakresie szerokości drogi technologicznej w terenie 1KDT - § 22 pkt 3). W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 10 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej gminnej lub kopalnianej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

#### **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

#### **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar objęty niniejszym opracowaniem znajduje się w terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o znacznie większym zasięgu - Uchwała Nr XIX/113/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono ze względu na złożone wnioski.

Wnioski Kopalni Surowców Mineralnych "Biała Góra" Sp. z o.o. dotyczą wytrasowania dwóch nowych dróg technologicznych przez teren leśny, oraz powiększenia terenu eksploatacji kruszywa, natomiast wniosek Nadleśnictwa Smardzewice wynika ze złożoności prowadzenia zadań z zakresu gospodarki leśnej oraz potrzeb związanych z jej prowadzeniem i dotyczy zmiany zapisów w obowiązującym planie.

Głównym celem sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwość wprowadzenia aktualizacji zgodnie ze złożonymi wnioskami w zakresie eksploatacji kruszywa.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki".

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu (Nr XV/81/19 z dnia 30 września 2019 r., zmienionej uchwałą Nr XVIII/91/19 z dnia 30 października 2019 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki. Przedmiotowa uchwała zgodna jest z wynikami analizy przyjętej Uchwałą Nr XXII/121/20 z dnia 30 stycznia 2020 r. Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Brak wpływu na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejsza zmiana planu nie powoduje zwiększenia wartości nieruchomości w wyniku jej uchwalenia, gdyż dotyczy jedynie korekty przebiegu dwóch dróg technologicznych dla potrzeb działającej kopalni, korekty granicy terenu przeznaczonego pod eksploatację kruszywa naturalnego.