

**UCHWAŁA NR XXIX/250/08
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO**

z dnia 11 sierpnia 2008 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego osiedla Wierzbowa II w Tomaszowie Mazowieckim

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r.: Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r.: Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 27 w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r.: Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803), **Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwala**

zmianę miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego osiedla Wierzbowa II w Tomaszowie Mazowieckim uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim Nr 296/96 z dnia 16 października 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 11, poz. 28 z dnia 28 lutego 1997 r.)

Rozdział 1

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr XXV/199/2008 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 2 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Planu.

2. Granice Planu są wyznaczone przez:

- 1) północną granicę działki 23-756/2;
- 2) linię poprowadzoną w północnych granicach działek 23-756/5, 23-786/1 i 23-786/2;
- 3) wschodnią granicę działek 23-786/2, 23-540;
- 4) południową granicę działki 23-540, odcinki południowych granic działki 23-926 oraz 23-920;
- 5) odcinek zachodniej granicy działki 23-913 i 23-756/2.

3. Zgodność Planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego zatwierdzonym Uchwałą Nr LX/502/06 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2006 r. stwierdza Uchwala Nr XXIX/249/08 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2008 roku.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, o którym mowa w § 1, ust. 3;
- 2) załącznik nr 2 - 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.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne kubaturowych obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z ziemią takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3 dla elementów takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym Planem w granicach przedstawionych na rysunku Planu;
- 4) Planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek Planu miejscowego będący przedmiotem uchwały;
- 5) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wyszczególnione w aktualnie obowiązujących przepisach prawa;
- 6) przepisach szczegółowych – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 4 uchwały;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może wzbogacać przeznaczenie podstawowe;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania jednostki urbanistycznej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć wykorzystanie terenu w określonym przedziale czasowym;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć funkcje konieczne do realizacji przeznaczenia podstawowego oraz funkcje niezbędne dla funkcjonowania terenów sąsiednich, w tym m. in. uzbrojenie techniczne, komunikacja wewnętrzna;
- 11) rysunku Planu - należy przez to rozumieć część graficzną Planu stanowiącą załącznik do uchwały;
- 12) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne;

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego Planem;
- 2) granice jednostek urbanistycznych - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbole określające przeznaczenie jednostek urbanistycznych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne wskazane do docelowej likwidacji;
- 7) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Plan ustala podział obszaru na jednostki urbanistyczne o określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym pisanym wielkimi literami.

2. Na rysunku Planu wyodrębnia się jednostki urbanistyczne o następujących przeznaczeniach:

- 1) 1 MW, 2 MW – mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 2) 3 KS, 4 KS – obsługa komunikacji samochodowej;
- 3) 5 U – usługi;
- 4) 6 E – obsługa elektroenergetyki;

- 5) KDD – drogi klasy dojazdowej;
- 6) KXY – ciągi pieszo – jezdne.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

§ 6. 1. Przepisy ogólne obowiązują na terenie całego obszaru Planu.

2. Rozszerzenie lub odstępstwa od przepisów ogólnych zawarte są w przepisach szczegółowych.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska.

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) uzbrojenia technicznego realizowanego pod ziemią (dotyczy również urządzeń technicznych i innych obiektów budowlanych stanowiących części sieci, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni), dróg,
 - b) wierceń wykonywanych w celu ujmowania wód termalnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania stacji nadawczych: radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw na gaz płynny i myjni samochodowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji funkcji uciążliwych dla nieruchomości sąsiednich, w tym powodujących zanieczyszczenie powietrza, zapylenie, wydzielających substancje odorowe;
- 6) nakazuje się selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;
- 7) ogranicza się możliwość stosowania nawierzchni bitumicznych jedynie do nawierzchni jezdni;
- 8) nakazuje się rekompensowanie niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
- 9) tereny o funkcjach „MW” oraz teren 3 KS kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

§ 8. Ustala się o zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) zakazuje się stosowania agresywnych i kontrastowych kolorów i form w wykończeniach zewnętrznych obiektów budowlanych, ogrodzeniach oraz w elementach reklamowych; zabrania się stosowania w elewacjach i na dachach odcieni kolorów niebieskiego i fioletowego;
- 2) zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych o powierzchni reklamowej powyżej 2,0 m² - ograniczenie nie dotyczy szyldów;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości parapetów okien drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 5) nakazuje się, w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, prowadzenie postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – wymagane w szczególności zgłoszenie znalezisk do właściwego konserwatora zabytków;
- 6) zakazuje się lokalizowania usług handlu o powierzchni sprzedaży pojedynczego lokalu powyżej 200 m².

§ 9. Ustala się zasady kształtowania ogólnodostępnych terenów usługowych i ciągów komunikacyjnych, zwanych dalej strefami publicznymi:

- 1) nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardych na wszystkich terenach komunikacji pieszej lub kołowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług w formie obiektów tymczasowych, kiosków, obiektów niezwiązanych trwale z gruntem, obiektów niebudowlanych (np. namiotów, przyczep kempingowych);

- 4) nakazuje się wprowadzanie mebli ulicznych tj. ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery - w ujednoliconej formie.

§ 10. Ustala się zasady budowy głównych systemów uzbrojenia technicznego i obsługi technicznej:

- 1) nakazuje się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych realizacji uzbrojenia technicznego zgodnie z pkt. 1, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów lub maksymalnie zbliżone do innych granic działek lub też w inny sposób nie blokujący możliwości ewentualnej zabudowy;
- 3) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej – nie dotyczy urządzeń technicznych i innych obiektów budowlanych stanowiących części sieci, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni;
- 4) realizacja sieci wodociagowych i kanalizacyjnych wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do realizacji zabudowy;
- 5) konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. przez budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 6) zaopatrzenie sieci wodociagowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo – gospodarczych oraz do celów ochrony p.poż. wyłącznie z sieci wodociagowej;
- 2) nakazuje się lokalizację sieci wodociagowych poza jezdniami i skrzyżowaniami – nie dotyczy koniecznych przejść sieci pod jezdniami.

§ 12. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakazuje się realizację w układzie osiedlowej sieci rozdzielczej w układzie grawitacyjnym lub podciśnieniowym;

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wyłącznie zaopatrzenie z sieci;

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów ogrzewczych z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów na terenie danej inwestycji;
- 2) obowiązuje wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym.

§ 16. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zapewnienie pełnego zaopatrzenia elektroenergetycznego z sieci elektroenergetycznej poprzez budowę, rozbudowę, modernizację sieci realizowanych zgodnie z § 10;
- 2) dla odcinka sieci napowietrznej 110 kV ustala się docelową likwidację lub skablowanie;
- 3) do czasu likwidacji lub skablowania ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV szerokości 40 m, (po 20 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii);
- 4) w strefie bezpieczeństwa nakazuje się uzgadnianie działalności inwestycyjnej z właściwym zarządcą sieci oraz zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną

- napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 25,0 m od osi linii;
- 5) ustala się teren dla lokalizacji stacji transformatorowo – rozdzielczej oznaczony symbolem 6 E;
 - 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w innych terenach, poza pasami dróg, na minimalnej działce 6m x 10m dla stacji budynkowej lub kontenerowej;
 - 7) wyklucza się stacje transformatorowe nasłupowe (napowietrzne).

§ 17. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie dostępności do usług telekomunikacyjnych poprzez budowę, rozbudowę, modernizację sieci realizowanych zgodnie z § 10;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji nadawczych: radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych – zgodnie z § 7 pkt. 3.

§ 18. Ustalenia w zakresie scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) dopuszcza się możliwości dokonywania scaleń, podziałów, połączeń i ponownych podziałów w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) przepisy szczegółowe dotyczące zasad scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się podziały przebiegające po granicach jednostek urbanistycznych;
- 4) zakazuje się wydzielania działek nie przylegających do dróg publicznych oznaczonych KDD.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 19. Zasady kształtowania układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się system dróg ogólnodostępnych w skład którego wchodzi drogi klasy dojazdowej oznaczane symbolami KDD oraz ciągi pieszo – jezdne o symbolu KXY;
- 2) w pasach dróg zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych, za wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) sieci podziemnych uzbrojenia technicznego;
- 3) dla wszystkich dróg dojazdowych nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych (do 3,5 t):
 - a) dla obsługi funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - dla funkcji handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - dla funkcji gastronomii – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych funkcji użyteczności publicznej – minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
 - b) dla obsługi funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego nakazuje się zapewnienie w obszarze Planu miejsc postojowych lub garażowych na samochody osobowe w ilości równej minimum 1,2 ilości mieszkań zlokalizowanych w obszarze Planu;
- 5) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych i garaży na samochody ciężarowe.

§ 20. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych symbolami wg rysunku Planu, ustala się parametry techniczno - użytkowe:

- 1) dla dróg klasy dojazdowej o symbolu KDD ustala się szerokość równą istniejącym pasom drogowym, minimalna szerokość wydzielonej jezdni 5,0 m;
- 2) dla ciągów pieszo – jezdnych ustala się szerokość równą istniejącym działkom.

Rozdział 4
Przepisy szczegółowe
dla pozostałych jednostek urbanistycznych

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1 MW i 2 MW ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni;

2. Zasady realizacji przeznaczenia, w tym zakazy i ograniczenia:

- 1) w zakresie mieszkalnictwa wielorodzinnego ustala się:
 - a) możliwość realizacji budynków wielorodzinnych,
 - b) możliwość realizacji urządzeń sportu i rekreacji – boisk, placów zabaw,
- 2) w zakresie usług ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację usług jedynie wbudowanych w bryły budynków wielorodzinnych,
 - b) wyklucza się handel hurtowy, usługi rzemiosła wytwórczego (produkcyjnego), usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami);
 - c) dopuszcza się jedynie usługi o uciążliwości ograniczonej do granic lokalu, w którym są prowadzone,
- 3) dopuszcza się realizacją parkingów lub garaży wbudowanych w bryłę budynku wielorodzinnego;
- 4) zakazuje się wprowadzania innych funkcji i innych obiektów niż wymienione w ust. 1, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem do 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem do 1,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 20 %;
- 5) zakazuje się ogradzania nieruchomości;
- 6) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiednich działek z pominięciem ich scalenia lub połączenia z ponownym podziałem;
- 7) ustala się możliwość zapewnienia wymaganych miejsc parkingowych na samochody osobowe w obszarze jednostki 4 KS i/lub 5 U i/lub 3 KS.

4. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- 1) ustala się:
 - a) maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 15 m,
 - c) maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu lub zwieńczenia ściany 14 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 85%, przeciwległe połacie widoczne na elewacjach o jednakowych nachyleniach,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) inne kształty dachów pod warunkiem schowania szczytów dachu za ścianami attykowymi;
- 2) główne osie budynku lub główne kalenice równoległe lub prostopadłe do osi dróg dojazdowych;
- 3) dla widocznych przekryć dachowych zakazuje się stosowania materiałów w odcieniach koloru

- niebieskiego; preferowane odcienie brązu;
- 4) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – tynku, ceramiki, kamienia, drewna; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;
 - 5) nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystycznie stolarki okiennej, drzwiowej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1 KDD;
- 2) zakazuje się lokalizowania zjazdów z ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami KXY.

6. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,14 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 35 m;
- 3) boczne granice wydzielanych działek prostopadłe do dróg dojazdowych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 KS ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji samochodowej – parkingi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni;

2. Zasady realizacji przeznaczenia, w tym zakazy i ograniczenia:

- 1) w zakresie obsługi komunikacji ustala się:
 - a) możliwość budowy parkingów dla samochodów osobowych,
 - b) dopuszcza się budynki obsługi parkingów typu portierni,
 - c) wyklucza się inne obiekty obsługi samochodów np. myjni, stacji tankowania, warsztatów napraw;
- 2) w zakresie mieszkalnictwa wielorodzinnego ustala się:
 - a) możliwość realizacji budynków wielorodzinnych,
 - b) możliwość realizacji urządzeń sportu i rekreacji – boisk, placów zabaw;
- 3) w zakresie usług ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację usług jedynie wbudowanych w bryły budynków wielorodzinnych,
 - b) wyklucza się handel hurtowy, usługi rzemiosła wytwórczego (produkcyjnego), usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami),
 - c) dopuszcza się jedynie usługi o uciążliwości ograniczonej do granic lokalu, w którym są prowadzone;
- 4) dopuszcza się realizacją parkingów lub garaży wbudowanych w bryłę budynku wielorodzinnego;
- 5) zakazuje się wprowadzania innych funkcji i innych obiektów niż wymienione w ust. 1, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem do 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem do 1,5;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 30 %;
- 5) zakazuje się ogradzania nieruchomości;
- 6) zakazuje się budowy wiat i innego typu obudowy lub zadaszeń nad parkingami;
- 7) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 8) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiednich działek z pominięciem ich scalenia lub połączenia z ponownym podziałem;

4. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- 1) dla zabudowy obsługi parkingów ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 5 m,
 - b) maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu lub zwieńczenia ściany 4 m;
- 2) dla zabudowy mieszkalnictwa wielorodzinnego ustala się:
 - a) maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 15 m,
 - c) maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu lub zwieńczenia ściany 14 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 85%, przeciwległe połacie widoczne na elewacjach o jednakowych nachyleniach,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) inne kształty dachów pod warunkiem schowania szczytów dachu za ścianami attykowymi,
- 3) główne osie budynku lub główne kalenice równoległe lub prostopadłe do osi dróg dojazdowych;
- 4) dla widocznych przekryć dachowych zakazuje się stosowania materiałów w odcieniach koloru niebieskiego; preferowane odcienie brązu;
- 5) jako wykończeniowe materiały elewacyjne nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – tynku, ceramiki, kamienia, drewna; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;
- 6) nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystycznie stolarki okiennej i drzwiowej;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4 KDD lub 5 KDD;
- 2) zakazuje się lokalizowania zjazdów z ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami KXY;

6. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,2 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 32 m;
- 3) boczne granice wydzielanych działek prostopadłe do dróg dojazdowych;
- 4) dla wydzielanych działek nakazuje się zapewnienie bezpośredniego dostępu do dróg dojazdowych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 KS ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji samochodowej – parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni;

2. Zasady realizacji przeznaczenia, w tym zakazy i ograniczenia:

- 1) w zakresie obsługi komunikacji ustala się:
 - a) możliwość budowy parkingów dla samochodów osobowych,
 - b) dopuszcza się budynki obsługi parkingów typu portierni,
 - c) wyklucza się inne obiekty obsługi samochodów np. myjni, stacji tankowania, warsztatów napraw;
- 2) zakazuje się wprowadzania innych funkcji i innych obiektów niż wymienione w ust. 1, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem – do 7 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem – do 0,07;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 30%;
- 5) zakazuje się budowy wiat i innego typu obudowy lub zadaszeń nad parkingami;

- 6) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 7) w przypadku ogradzania obowiązują ogrodzenia ażurowe, bez podmurówek;
- 8) obowiązuje realizacja szpalera zieleni zimozielonej drzew i krzewów wzdłuż działki nr ewid. 779/2 (ulica O. Lange).

4. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 5 m,
 - b) maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu lub zwieńczenia ściany 4 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 85%, przeciwległe połacie widoczne na elewacjach o jednakowych nachyleniach,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się inne kształty dachów pod warunkiem schowania szczytów dachu za ścianami attykowymi;
- 2) główne osie budynku lub główne kalenice równoległe lub prostopadłe do osi drogi 1 KDD;
- 3) dla widocznych przekryć dachowych zakazuje się stosowania materiałów w odcieniach koloru niebieskiego; preferowane odcienie brązu;
- 4) jako wykończeniowe materiały elewacyjne nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – tynku, ceramiki, kamienia, drewna; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;
- 5) nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystycznie stolarki okiennej i drzwiowej;

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej** - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1 KDD z zakazem obsługi od strony działki nr ewid. 779/2.

6. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,13 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 50 m;
- 3) boczne granice wydzielanych działek prostopadłe do drogi 1 KDD;
- 4) dla wydzielanych działek nakazuje się zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi 1KDD;
- 5) zakazuje się ustalania dostępu komunikacyjnego od strony działki 779/2 (ul. O. Lange).

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 5 U ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2. Zasady realizacji przeznaczenia, w tym zakazy i ograniczenia:

- 1) w zakresie usług ustala się:
 - a) możliwość realizacji budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się jedynie usługi o uciążliwości ograniczonej do granic budynku, w którym są prowadzone,
 - c) dla usług handlu ustala się ograniczenie powierzchni sprzedaży do maksimum 200 m² dla całej jednostki,
 - d) wyklucza się handel hurtowy, usługi rzemiosła wytwórczego (produkcyjnego), usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość realizacji uzbrojenia technicznego wraz z urządzeniami technicznymi,
 - b) możliwość realizacji wewnętrznej obsługi komunikacyjnej – np. podjazdów, placów postojowych, ciągów pieszych i placów,
 - c) możliwość budowy parkingów dla samochodów osobowych,
 - d) dopuszcza się budynki obsługi parkingów typu portierni;

- zakazuje się wprowadzania innych funkcji i innych obiektów niż wymienione w ust. 1, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem – do 40 %;
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem – do 0,4;
- udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 30%;
- zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych;
- w przypadku ogradzania obowiązują ogrodzenia ażurowe, bez podmurówek.

4. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- ustala się:
 - zabudowa o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - maksymalna wysokość budynku – 7 m,
 - maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu lub zwieńczenia ściany 6 m,
 - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 85%, przeciwległe połacie widoczne na elewacjach o jednakowych nachyleniach,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się inne kształty dachów pod warunkiem schowania szczytów dachu za ścianami attykowymi;
- zakazuje się budowy wiat i innego typu obudowy lub zadaszeń nad parkingami;
- główne osie budynku lub główne kalenice równoległe lub prostopadłe do osi dróg dojazdowych;
- dla widocznych przekryć dachowych zakazuje się stosowania materiałów w odcieniach koloru niebieskiego; preferowane odcienie brązu;
- jako wykończeniowe materiały elewacyjne nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – tynku, ceramiki, kamienia, drewna; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;
- nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystycznie stolarki okiennej i drzwiowej;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1 KDD lub 4KDD.

6. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,08 ha;
- minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 30 m;
- boczne granice wydzielanych działek prostopadłe do drogi 1 KDD;
- dla wydzielanych działek nakazuje się zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi 1KDD.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 6 E ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – obsługa elektroenergetyki;
- przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

2. Zasady realizacji przeznaczenia, w tym zakazy i ograniczenia:

- obsługa elektroenergetyki: np. stacja transformatorowo – rozdzielcza;
- zakaz realizacji stacji w formie słupowej (napowietrznej);
- zakaz lokalizacji innej zabudowy, także tymczasowej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic jednostki urbanistycznej;
- ogrodzenia ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych;
- udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 5%;

4. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- 1) dla stacji budynkowej nakazuje się zastosowanie zewnętrznych elementów wykończeniowych z wykorzystaniem materiałów elewacyjnych tradycyjnych tj. tynku, ceramiki, kamienia, drewna; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy; jako wykończenia dachu zakazuje się stosowania materiałów pokryciowych w odcieniach koloru niebieskiego – preferowane odcienie brązu;
- 2) nakaz stosowania dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci 20 – 85 % o przeciwnych połaciach o jednakowych kątach nachylenia lub dachów płaskich;
- 3) maksymalna wysokość budynku do 5 m;
- 4) w przypadku lokalizowania stacji kontenerowej obowiązek zastosowania obudowy odpowiadającej pkt. 1 i 2.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej** - ustala się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo – jezdnego KXY lub z drogi osiedlowej nr ewid. 701 (ul. Wł. Sikorskiego) poprzez działkę 786/5.

6. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość wydzielenia działek o minimalnej powierzchni i szerokości określonej w § 16, pkt. 6;
- 2) boczne granice wydzielanej działki prostopadłe/ równoległe do północnej granicy jednostki 3 KS;

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 26. Na obszarze Planu obowiązuje stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem Planu w wysokości 10%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszów Mazowiecki.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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



Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszów Maz.

Zenon Adam Łaski