

Projekt

z dnia 17 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO**

z dnia 15 marca 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej w Tomaszowie
Mazowieckim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego **uchwała, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej w Tomaszowie Mazowieckim, zwanego dalej planem.

§ 2. Granice terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

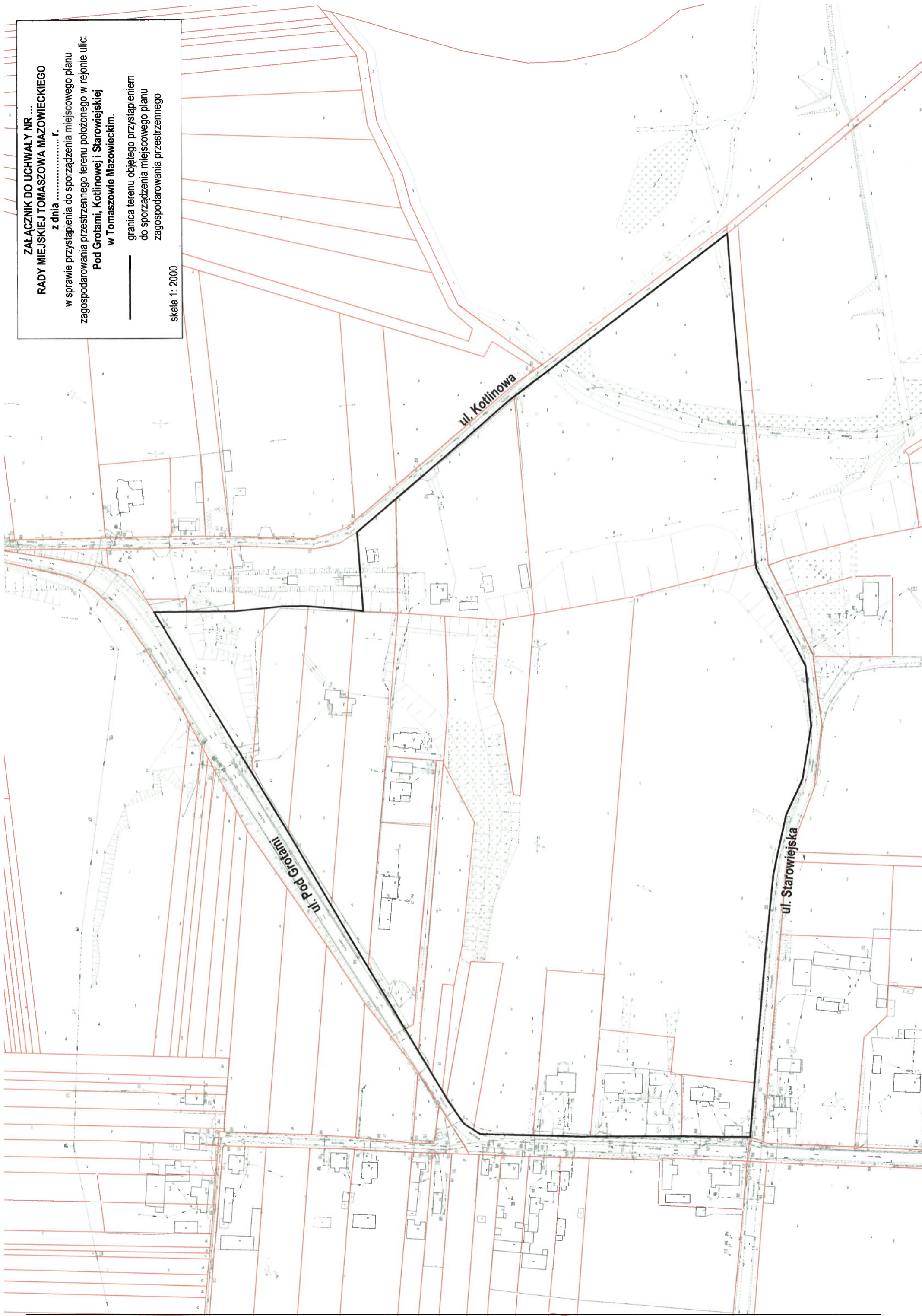
**ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR ...
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO**

z dnia r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic:
Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej
w Tomaszowie Mazowieckim.

— granica terenu objętego przystąpieniem
do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

skala 1: 2000



Uzasadnienie

do projektu Uchwały Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej

w Tomaszowie Mazowieckim

Uchwałą nr XXXI/237/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego wskazuje potrzebę przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zgodnie ze wskazaniem zawartymi w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego w latach 2014 – 2019 w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Wyżej wymieniona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uznaje za celowe przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów, w których presja urbanizacyjna może spowodować powstanie konfliktów przestrzennych, w tym dla obszarów cennych przyrodniczo zagrożonych degradacją spowodowaną chaotycznym powstawaniem zabudowy realizowanej w oparciu o warunki zabudowy, np. obszarów położonych w strefie przyrodniczo-ekologicznej określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ww. strefy i rzek.

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w całości w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody otulina stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Grunty rolne w dzielnicy Nagórzyce coraz rzadziej wykorzystywane są zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Wzrasta natomiast zainteresowanie inwestowaniem w tej części miasta. Urbanizacja przedmiotowego obszaru odbywa się obecnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w oparciu o indywidualne decyzje administracyjne jakimi są warunki zabudowy doprowadzi do chaotycznego zagospodarowania przestrzeni bez uwzględnienia zasad planowania i dbałości o ład przestrzenny. Takie przypadkowe lokalizowanie zabudowy może uniemożliwić tworzenie funkcjonalnej struktury przestrzennej tego obszaru oraz spowodować powstanie konfliktów przestrzennych. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego” zatwierdzonym Uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r., należy dążyć do zaktywizowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego przy jednoczesnej ochronie środowiska naturalnego i łagodzeniu wpływu skutków rozwoju zainwestowania miasta na środowisko naturalne. Wobec powyższego proces urbanizacji powinien następować na podstawie ustaleń planu miejscowego, aby

zapewnić właściwą strukturę przestrzeni, standardy urbanistyczne oraz układ komunikacyjny i warunki uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Propozycja podjęcia przedmiotowej uchwały poprzedzona została przeprowadzeniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego zatwierdzonego Uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. Ustalony w Studium kierunek zagospodarowania terenu to:

-strefa I mieszkaniowo – usługowa, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy usługowej (U),

-strefa III przyrodniczo – ekologiczna, tereny użytkowane rolniczo – rola (R) oraz łąki i zieleń naturalna (Rł).

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego daje podstawę prawną do rozpoczęcia procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzony plan miejscowy określi m. in.: przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, stawki procentowe służące naliczaniu opłaty planistycznej oraz zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej obsługującej ten obszar.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uważa się za uzasadnione.