

**UCHWAŁA**    Nr 269  
**RADY MIEJSKIEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM**  
z dnia 28.08.96 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa  
jednorodzinnego „CEGIELNIANA”, symbolem N 3 MN Tomaszowie Mazowieckim

Na podstawie art. 10 ust. 3, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z 1994 r.), art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity - Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 1 pkt 25 litera f ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy, a organy administracji rządowej oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 34, poz.198, Nr 43, poz. 253, Nr 87, poz. 506 z 1990 r., Nr 95, poz. 425, Nr 107, poz. 464, Nr 114 poz. 492 z 1991 r.)

**uchwała się:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego „CEGIELNIANA” w Tomaszowie Mazowieckim.**

§1.

1. Plan obejmuje ustaleniami obszar 1,8 ha, którego granice wyznaczają: od południa - północna granica istniejącego przy ul.Cegielnianej osiedla budownictwa jednorodzinnego, od wschodu - teren wieży ciśnień, od północy i północnego zachodu - projektowane przedłużenie ul.Chopina oraz projektowany węzeł u zbiegu ulic:Warszawskiej z Chopina.
2. Granice obszaru objętego planem uwzględniają obszar zgodny z przyjętym w Uchwale Nr 111/95 z dnia 28.06.95 r. Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego CEGIELNIANA w Tomaszowie Maz. oraz obszar 0,3 ha, włączony do opracowania dla skomunikowania terenu budownictwa.
3. Granice obszaru objętego planem obejmują obszar jednostki N 4 ZI/ZP oraz fragmenty jednostek: N 3 MN i 04 K Zt 2/2, określonych w „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Maz.”, uchwalonym Uchwałą Nr XXVIII/134/88 z dnia 20.05.1988 r. Miejskiej Rady Narodowej w Tomaszowie Maz.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana przeznaczenia terenu zieleni izolacyjnej, określonej symbolem N 4 ZI/ZP w planie, o którym mowa w § 1 ust.3 - na budownictwo jednorodzinne;
- 2) umożliwienie podziału terenu na działki budowlane i planowego ich zagospodarowania.

## § 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) obszar zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem - MN,
- 2) obszar usług nieuciążliwych oznaczony na rysunku planu symbolem - U,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1 ustala się przeznaczenie podstawowe - budownictwo jednorodzinne, uzupełnione wolnostojącą zabudową gospodarczą lub garażową w miejscach i na warunkach określonych dalszymi przepisami.

3. Na terenach, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 2, ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe.

4. Tereny, o których mowa w ust.2 i 3, mogą być w całości wykorzystane zgodnie z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo uzupełnione wolnostojącą zabudową gospodarczą lub garażową.

## § 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do Uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia ścisłych linii zabudowy,
- 3) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczenia powierzchni zabudowy,
- 5) linie projektowanego podziału na działki budowlane,
- 6) oznaczenia liniowe ciągów infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg - do uściślenia w projektach technicznych poszczególnych mediów.

## § 5.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 ust.2 pkt.1 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o której mowa w § 4 ust.2 pkt.6.

## § 6.

Ilekroć w dalszych przepisach ustaleń planu jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu dotyczące obszaru, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które obowiązuje na obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczony na rysunku planu ścisłą i nieprzekraczalną linią zabudowy, maksymalny obszar możliwy do zabudowy,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną poza którą nie wolno wysunąć budynku,
- 9) ścisłej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną planem, oznaczającą obowiązek dosunięcia do niej budynku,
- 10) efekcie jednolitości formy architektonicznej domów jednorodzinnych w zabudowie zwartej - należy przez to rozumieć konieczność zastosowania w projekcie architektoniczno - budowlanym w poszczególnych segmentach zabudowy szeregowej wspólnych elementów plastyczno - architektonicznych.

#### § 7.

1. Ustala się obszary zespołów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zgodnie z rysunkiem planu i definicją podaną w § 6 pkt 8 i 9 ścisłe i nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Na obszarze zespołu zabudowy 1 MN ustala się podział na 9 działek z jednorodzinnymi domami w zabudowie bliźniaczej zwartej, powiązanej łącznikami.
4. Dla obszaru zabudowy mieszkaniowej 1 MN ustala się:
  - 1) w zakresie urbanistyki:
    - a) przeznaczenie dopuszczalne - wolnostojące budynki gospodarcze, lokalizowane wyłącznie od strony ulicy o symbolu planu - 01 D z zachowaniem odległości od innych budynków na działce zgodnie z przepisami ustawy „Prawo budowlane” - z wyłączeniem skrajnej od zachodu działki, dla której ustalenia planu stanowią inaczej,
    - b) dla skrajnej od zachodu działki, o której mowa w ust.4 pkt 1a, zlokalizowanej - zgodnie z rysunkiem planu - przy projektowanym węźle ulic: Warszawskiej i Chopina - zakaz wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
    - c) wjazd na działki - od strony ulicy o symbolu na rysunku planu - 01 D;
  - 2) w zakresie architektury:
    - a) fronty działek - od strony projektowanej tymczasowej drogi dojazdowej do pól - o symbolu na rysunku planu - 04 Kx z wyłączeniem działki, o której mowa w ust.4 pkt 1b, dla której front ustala się od strony północno - zachodniej - od strony projektowanego węzła komunikacyjnego;

- b) wprowadzenie dla całego zespołu 1 MN efektu jednolitości formy architektonicznej domów jednorodzinnych w zwartej zabudowie,
  - c) możliwość wprowadzenia strychów użytkowych,
  - d) wielospadowość dachów,
  - e) wspólna dla domów w zespole 1 MN ilość kondygnacji naziemnych - nie większa niż 2.
5. Na obszarze zabudowy jednorodzinnej 2 MN ustala się podział zgodnie z rysunkiem planu na:
- 1) 5 działek - o układzie wyznaczonym rysunkiem planu: z północy na południe, z jednorodzinna zwartą zabudową bliźniaczą, powiązaną łącznikami,
  - 2) 2 działki - o układzie zgodnym z rysunkiem planu, z jednorodzinna zabudową wolnostojącą lub bliźniaczą.
6. Dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w jednostce 2 MN, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 ustala się wspólne elementy architektoniczne:
- 1) fronty budynków - od strony projektowanej drogi dojazdowej do pól, oznaczonej na rysunku planu symbolem - 04 Kx,
  - 2) wielospadowość dachów,
  - 3) możliwość wprowadzenia strychów użytkowych,
  - 4) wspólna dla domów ilość kondygnacji naziemnych - nie większa niż 2,
  - 5) możliwość lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących budynków gospodarczych wyłącznie od strony ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 D.
7. Dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w jednostce 2 MN, o których mowa w ust. 5 pkt 2 ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych od strony drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04 Kx,
  - 2) w zakresie architektury - jak w ust. 4 pkt 2c, 2d, 2e.
8. Na obszarze zespołu zabudowy 3 MN ustala się podział na:
- 1) 4 działki - o podstawowym przeznaczeniu dla jednorodzinnego budownictwa wolnostojącego,
  - 2) 1 działkę - o podstawowym przeznaczeniu dla usług nieuciążliwych, oznaczoną na rysunku planu symbolem - U, położoną w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza.
9. Dla obszaru zabudowy mieszkaniowej w jednostce 3 MN, o którym mowa w ust. 8 pkt 1 ustala się:
- 1) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, uzupełniających podstawowe przeznaczenie działek, z wyłączeniem skrajnej od północy działki, dla której przepisy stanowią inaczej,
  - 2) na działce, o której mowa w ust. 8 pkt 1 zabudowa uzupełniająca jest możliwa wyłącznie od południowej strony tej działki,
  - 3) dla skrajnej od południa działki nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej jest granica strefy ochrony sanitarnej, wewnątrz której dopuszcza się jedynie lokalizację zabudowy gospodarczej zgodnie z przepisami ustawy „Prawo budowlane”.

10. Dla obszaru w jednostce 3 MN, określonego na rysunku planu symbolem - U ustala się:
- 1) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zakaz lokalizacji usług związanych z produkcją lub obrotem artykułów spożywczych,
  - 3) konieczność zorganizowania przez właściciela działki podjazdu i miejsc postojowych dla potrzeb obiektu,
  - 4) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, uzupełniających zabudowę usługową.
11. Dla całej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zespole 3 MN ustala się w zakresie architektury - jak w ust. 7 pkt 2.
12. Na obszarze zespołu zabudowy 4 MN
- 1) w zakresie urbanistyki:
    - a) podział na 3 działki - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) zabudowę jednorodzinną wolnostojącą,
    - c) możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wolnostojącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi,
  - 2) w zakresie architektury - jak w ust. 11.

## § 8.

W granicach osiedla, o którym mowa w § 1, niniejszej uchwały ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska oraz zagrażających zdrowiu lub życiu ludzi, wymagających ustanowienia strefy ochrony sanitarnej.<sup>3</sup>

## § 9.

Warunkiem dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w § 7 ust. 1, jest wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) budowa parterowej stacji transformatorowej typu MST 630/15 oraz jej zasilania linią kablową 15 kV,
- 2) budowa lub uzupełnienie linii NN wraz z oświetleniem ulicznym,
- 3) realizacja ulic, określonych na rysunku symbolami: 01 D, 02 D, 03 D,
- 4) wytyczenie - zgodnie z rysunkiem planu - drogi dojazdowej do pól o symbolu na rysunku planu 04 Kx, która podczas regulacji ulicy Chopina znajdzie się w jej liniach rozgraniczających,
- 5) realizacja ciągów pieszych o symbolach planu 05 Kx i 06 Kx,
- 6) realizacja przejścia pieszego 07 Kx - zgodnie z rysunkiem planu - które do czasu regulacji ul. Chopina pełnić będzie rolę dojazdu do drogi 04 Kx.

## § 10.

Dla terenu przewidzianego - na rysunku planu do regulacji - stanowiącego fragmenty jednostki N 3 MN planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, ustala się możliwość zachowania dotych-

czasowego użytkowania lub uzupełnienia o ich powierzchnię sąsiadujących z nimi nieruchomości, istniejących przy ul. Cegielnianej.

§ 11.

Uchyła się Uchwałę Miejskiej Rady Narodowej w Tomaszowie Mazowieckim Nr XXVIII/134/88 z dnia 20.05.1988 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w części dotyczącej jednostki N 4 ZI/ZP i fragmentów jednostek: N 3 MN i 04 K Zt 2/2 na rzecz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego „CEGIELNIANA” w Tomaszowie Maz.

§ 12.

Ustala się jednorazowa opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 13.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Tomaszowie Mazowieckim.

§ 14.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Budownictwa Mieszkaniowego Jednorodzinnego „CEGIELNIANA” w Tomaszowie Maz wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia ogłoszenia Uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Piotrkowskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
w Tomaszowie Maz.  
Stanisław Tomasiak



