

UCHWAŁA NR LII/451/2010
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO

z dnia 7 stycznia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul.
N.Barlickiego 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 002 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, 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 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1247) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. N.Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim.

2. Stwierdza się zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego zatwierdzonym Uchwałą Nr III/35/2002 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLV/412/05 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 5 października 2005 r. i uchwałą Nr LX/502/06 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2006 r. oraz Uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 18 ha, pomiędzy ulicą Legionów, N.Barlickiego, Warszawską i rzeką Wolbórką, określony w Uchwale Nr XXXII/291/2008 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. N Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim.

4. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. N.Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) akcencie architektoniczno-urbanistycznym – należy przez to rozumieć wyróżniającą się część budynku taką jak

- attyka, portal, ryzalit, wykusz, balkon, fragment zadaszenia itp. podkreślona innym materiałem wykończenia w stosunku do reszty elewacji budynku;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia symetrycznych połaci dachowych od 15° do 35°;
 - 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub budowli od linii rozgraniczającej terenu;
 - 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której muszą znajdować się ściany frontowe budynków stanowiąc nie mniej niż 40% jej długości;
 - 6) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć miejsce przystosowane do stałego lub czasowego postoju pojazdów samochodowych o nawierzchni utwardzonej, ażurowej, z minimalnym - 35% udziałem powierzchni zieleni;
 - 7) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 8) powierzchni zieleni – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, pokrytej roślinnością w zagospodarowaniu działki lub terenu, określony w procentach;
 - 9) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne
 - 10) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
 - 11) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
 - 12) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
 - 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
 - 14) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku liniami rozgraniczającymi
 - 15) uciążliwościach dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska lub je degradujące, powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych
 - 16) usługach – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludności, niepolegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych, z zastrzeżeniem, iż nie może ona stwarzać uciążliwości dla środowiska, o których mowa w pkt.15;

- 17) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, które nie jest wejściem technicznym lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 18) zadrzewieniach i zakrzewieniach – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem;
- 19) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów oddzielających tereny o różnym przeznaczeniu.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U;
- 2) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i usług, oznaczony na rysunku symbolem UC/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem MW;
- 5) teren zieleni parkowej sportu i rekreacji w obszarze zalewowym, oznaczony na rysunku symbolem ZP/ZZ;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, KD-L, KD-D.

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

- 1) kompozycję układu urbanistycznego na obszarze planu określoną wewnątrzami sprzężonymi wyznaczonymi budynkami objętymi ochroną konserwatorską, liniami zabudowy i strefą placów, zgodnie z rysunkiem;
- 2) jednakowe ukształtowanie formy dachów w obrębie danego terenu;
- 3) sytuowanie budynków i charakter architektoniczny nowej zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, powierzchniami zabudowy, maksymalnymi wysokościami budynków, formami dachów, określonymi w planie;
- 4) wprowadzenie akcentów architektoniczno-urbanistycznych i dominant;
- 5) wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem;
- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam i szyldów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych nie przekraczających 5m²;
- 8) zakaz lokalizacji reklam na dominantach za wyjątkiem umieszczania logotypu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz uwzględnienia gatunków zimozielonych lub akceptujących warunki środowiska miejskiego w nasadzeniach, drzew i krzewów na terenie planu;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia terenu zapisanych w planie;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz segregacji odpadów oraz usuwanie ich zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami,
 - b) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych i spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania poprzez wykorzystanie ich do kształtowania powierzchni zieleni; dopuszczenie usuwania mas ziemnych poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia standardu akustycznego w środowisku, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, przy czym:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MW dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MW/U dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) nakaz stosowania na terenach komunikacji rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, umożliwiających obniżenie poziomu hałasu komunikacyjnego

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego
- 2) nadzór archeologiczno-konserwatorski podczas wykonywania robót ziemnych, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 3) zachowanie pierzejowej zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ul. Barlickiego zgodnie z liniami zabudowy określonymi w planie;
- 4) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu doliny rzeki Wolbórki wraz z kompleksem zieleni;
- 5) zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż ulicy Barlickiego;
- 6) obowiązek nawiązania nowej zabudowy do budynków tradycyjnych w zakresie skali i formy architektonicznej – kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 7) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków przekształceń istniejących budynków będących w gminnej ewidencji zabytków, w przypadku ich remontu, przebudowy, adaptacji, zmiany sposobu użytkowania lub rozbiórki
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i okładzin elewacyjnych typu siding na obszarze planu;
- 9) obowiązek adaptacji lub odtworzenia obiektów w ewidencji konserwatorskiej do nowej funkcji.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach ZP /ZZ,

ZP ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących reklam
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wykonanych w szczególności z drewna, stali, cegły ceramicznej lub kamienia, nieograniczających swobody ruchu pieszych i pojazdów oraz niekolidujących z siecią infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie UC/U ustala się lokalizację placu zgodnie z rysunkiem planu w powiązaniu z drogami pieszymi i rowerowymi na terenie zieleni parkowej

§ 8. W planie nie określa się:

- 1) terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami z uwzględnieniem §6;
- 2) granicę obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w stanie istniejącym granicę obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych spełniać musi wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizacja zabudowy nie może utrudnić ochrony przeciwpowodziowej oraz generować strat dotkliwych społecznie.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenach: U, UC/U, MW, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 25 stanowisk na każde 1000m² powierzchni użytkowej biur i urzędów ogólnomiejskich,

- c) 12 stanowisk na każde 1000m² powierzchni użytkowej biur i urzędów lokalnych,
 - d) 15 stanowisk na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - e) 11 stanowisk na każdym 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - f) 16 stanowisk na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - g) 18 stanowisk na każde 100 miejsc w teatrach i kinach,
 - h) 12 stanowisk na każde 100 miejsc lub użytkowników dla miejsc zgromadzeń i obiektów sportowych,
 - i) 40 stanowisk na każde 100 łóżek w hotelach I kategorii,
 - j) 25 stanowisk na każde 100 łóżek w hotelach innych niż I kategorii, przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt, dla którego wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i postoju w granicach terenów;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach terenów;
- 7) obsługę komunikacyjną:
- a) w zakresie ruchu samochodowego:
 - dla terenu 1U z terenu KD-L,
 - dla terenu 2U z terenu KD-L,
 - dla terenu UC/U z terenów: KD-L,
 - dla terenu MW/U z terenu KD-L,
 - dla terenu MW z terenu KD-L,
 - dla terenu ZP/ZZ z terenów 1KD-Z i 2KD-Z i UC/U
 - dla terenu ZP zakaz lokalizacji zjazdów,
 - b) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego na zasadach ogólnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach terenu, z uwzględnieniem pkt 6 i pkt 7;
- 5) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

- 6) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych z parkingów przez stosowanie zbiorników odparowujących i nawierzchni przepuszczalnych z urządzeniami sedymentacyjno-flotującymi, osadnikami i separatorami;
- 7) lokalizację urządzeń, które zredukują odpływ wód opadowych lub roztopowych z powierzchni innych niż powierzchnia biologicznie czynna, do poziomu współczynnika spływu 0,25 dla deszczu miarodajnego o prawdopodobieństwie wystąpienia raz do roku;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 9) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz energii elektrycznej i alternatywnych źródeł energii;
- 10) w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować na poziomie „0”, w przypadku wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni ok. 30m² posiadających dostęp do drogi publicznej.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy na terenach UC/U, MW, MW/U i 2U do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) dla terenu MW/U dotychczasową funkcję techniczno-produkcyjno-usługową wraz z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej, w zakresie ruchu samochodowego, z terenu 2KD-Z;
- 3) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV na linię kablową nakaz zachowania pasów wolnych od zabudowy na terenie MW/U, zgodnie z przepisami odrębnymi i strefą określoną na rysunku.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1U i 2U ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja usług ogólnospołeczne i konsumpcyjne w szczególności budynki użyteczności publicznej, obsługi bankowej i biurowej a także hotelarstwa i gastronomii;
- 2) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w planie;
- 3) ochronę zabytków na terenie 1U zgodnie z zapisami §6;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu 1U - 25% powierzchni terenu,
 - b) dla terenu 2U - 30% powierzchni terenu;
- 5) minimalna powierzchnia zieleni – 30% powierzchni terenu;
- 6) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 7) wysokość budynków 10m;
- 8) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4-6;
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji ustaleń planu;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 pkt 7.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz wydzielenia nowych działek budowlanych i lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. Zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. 1. Dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i usług, oznaczonego na rysunku symbolem UC/U, ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych w szczególności hotelarstwa i gastronomii, budynki obsługi bankowej, biurowce, kina, teatry, galerie, itp
- 2) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w planie;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji ustaleń planu;
- 4) lokalizacja zabudowy po uprzednim usunięciu kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
- 5) ochronę zabytków zgodnie z zapisami §6;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 65% powierzchni terenu;
- 7) minimalna powierzchnia zieleni – 10% powierzchni terenu;
- 8) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 9) wysokość budynków od 5m do 20m;
- 10) dopuszcza się lokalizację dominanty w postaci np.: masztu, pylonu, o powierzchni w rzucie poziomym nie większej niż 30 m² o wysokości do 50m zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 11) dopuszcza się łączenia budynków elementami ramp, kładek, mostów powyżej wysokości 5m;
- 12) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na budynkach i dominantach, maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej wraz ze stacją 30 m dla budynków i 50 dla dominant;
- 14) konieczność zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Dowództwa Sił Powietrznych wszystkich obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 15) lokalizacja garaży, jako wbudowanych w budynki, w tym garaże podziemne;
- 16) lokalizacja ogrodzeń wyłącznie jako ażurowych do wysokości 1,8m, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 17) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4-6;
- 18) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 pkt 7.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasadę podziału na działki budowlane nie mniejsze niż 3000m².

3. Zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty

infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 16. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku symbolem MW/U, ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych i usługowych jako samodzielne budynki lub w kompleksach mieszkalno-usługowych przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 2) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w planie;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;
- 4) kształtowanie zabudowy z wykorzystaniem formy wewnętrznych dziedzińców;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji ustaleń planu;
- 6) budynki muszą posiadać jednakową pod względem skali, materiałów wykończenia elewacji i kolorystyki formę architektoniczną;
- 7) lokalizacja ostatniej kondygnacji jako wycofanej o min. 1,5m od linii zabudowy;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu/działki;
- 9) minimalna powierzchnia zieleni – 25% powierzchni działki;
- 10) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 11) wysokość budynków od 10m do 15 m;
- 12) lokalizacja akcentu urbanistyczno-architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) lokalizacja garaży, jako wbudowanych w budynki, w tym garaże podziemne;
- 14) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem wprowadzenia zieleni formowanej z zadrzewień i zakrzewień;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 16) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4-6;
- 17) lokalizacja stanowisk postojowych na powierzchni terenu jako parking w zieleni;
- 18) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 pkt 7;
- 19) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) kształtowanie granic wydzielanych działek pod kątem 90 ° do linii rozgraniczających teren;
- 2) minimalna powierzchnia działki 1500 m².

3. Zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku symbolem MW; ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru z wyjątkiem budynku objętego ochroną, który stanowić może samodzielny budynek usługowy;
- 3) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w planie;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji ustaleń planu;
- 6) ochronę zabytków zgodnie z zapisami §6;
- 7) kształtowanie zabudowy z wykorzystaniem formy wewnętrznych dziedzińców;
- 8) budynki muszą posiadać jednakową pod względem skali, materiałów wykończenia elewacji i kolorystyki formę architektoniczną;
- 9) lokalizacja ostatniej kondygnacji jako wycofanej o min. 1,5m od linii zabudowy;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu/działki;
- 11) minimalna powierzchnia zieleni – 25% powierzchni działki;
- 12) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 13) wysokość budynków od 12m do 15 m;
- 14) lokalizacja garaży, jako wbudowanych w budynki mieszkalne, w tym garaże podziemne;
- 15) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia wyłącznie ażurowego uzupełnionego zielenią formowaną z zadrzewień i zakrzewień;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 17) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4, 6;
- 18) lokalizacja stanowisk postojowych na powierzchni terenu jako parking w zieleni;
- 19) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 pkt 7;
- 20) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) kształtowanie granic wydzielanych działek pod kątem 90° do linii rozgraniczającej tereny, stanowiącej front działki;
- 2) minimalna powierzchnia działki 1500m².

3. Zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 18. 1. Dla terenu zieleni parkowej sportu i rekreacji w obszarze zalewowym, oznaczonego na rysunku symbolem ZP/ZZ, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zieleni publiczna o charakterze parkowo-ogrodowym tworząca układ kompozycyjny zadrzewień i zakrzewień towarzyszący obiektom budowlanym, z wykorzystaniem elementów małej architektury, oczek wodnych oraz różnych materiałów nawierzchni posadzki i urządzeń sportowych;

- 2) lokalizacja obiektów małej architektury, znaków informacyjnych oraz plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych przeznaczonych do rekreacji, boisk, niewielkich urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym siatek ochronnych do piłek, a także urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem §10;
- 3) lokalizacja boisk o nawierzchni przepuszczalnej, urządzeń sportowych oraz placu zabaw w strefie określonej na rysunku;
- 4) nasadzenie zieleni wysokiej, w szczególności roślinności zimozielonej od strony terenów usługowych;
- 5) minimalna powierzchnia zieleni – 70% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się lokalizację ramp, kładek, mostów w powiązaniu z terenami poza granicą planu z uwzględnieniem § 10;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w ilości nie większej niż 50 miejsc na powierzchni terenu jako parking w zieleni wyłącznie od strony terenu 2KD-Z w strefie lokalizacji boisk i urządzeń sportowych oraz placów zabaw;
- 8) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem wprowadzenia zieleni formowanej z zadrzewień i zakrzewień;
- 9) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 pkt 7.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych i lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. Prace wykonywane na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagają uzyskania zwolnienia z zakazu od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zgodnie z art.82 ust.3 Prawa wodnego.

§ 19. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem ZP; ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, chodników i dróg rowerowych;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 pkt 7;
- 4) dopuszcza się wydzielenie stanowisk postojowych w zieleni wzdłuż północnej linii rozgraniczającej

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) lokalizacji budynków i ogrodzenia
- 2) wydzielania nowych działek budowlanych;
- 3) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 20. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, KD-L, KD-D ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) KD-Z – droga klasy zbiorczej,

- b) KD-L – droga klasy lokalnej,
 - c) KD-D – droga klasy dojazdowej;
- 2) stosowanie parametrów jezdni chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach: 1KD-Z i 2KD-Z usytuowanie:
- a) jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości 7,0m - na odcinku między skrzyżowaniami,
 - b) ścieżki rowerowej o szerokości co najmniej 2,0m,
 - c) obustronnych chodników o szerokości co najmniej 2,0m, a na przystankach autobusowych o szerokości co najmniej 3,5m,
 - d) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji zbiorowej;
- 4) na terenie KD-L usytuowanie:
- a) jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości 6,0m - na odcinku między skrzyżowaniami,
 - b) dodatkowego pasa ruchu dla pojazdów skręcających w lewo na zjazdach do terenu UC/U,
 - c) obustronnych chodników o szerokości co najmniej 2,0m;
- 5) na terenie KD-D usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości 5,0m, z placem do zwracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy;
- 6) zakazuje się na terenach 1KD-Z, 2KD-Z i KD-L wyznaczania stanowisk postojowych.

§ 21. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem MW dla którego ustala się 20% stawkę

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§ 23. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Maz.

Zenon Adam Łaski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LII/451/2010
RADY MIEJSKIEJ

