

**Zarządzenie Nr 69**  
**Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki**  
**z dnia 3 października 2011r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części  
wsi Smardzewice**

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591)<sup>1</sup>, i art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717)<sup>2</sup>, w związku z uchwałą Nr XIX/117/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice,

**zarządzam, co następuje:**

- I. Częściowo uwzględnia się oraz częściowo nie uwzględnia się uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice, wniesionej przez P. Barbarę Wojtaszek i P. Włodzimierza Wojtaszka – dz. nr 1172/1, 1173/4 i 1173/5:
  1. uwzględnia się postulat dotyczący wyrównania linii rozgraniczającej tereny 2MNu i 2MN na działkach P. Wojtaszek,
  2. uwzględnia się postulat dotyczący dopuszczenia realizacji budynku garażowego przed budynkiem mieszkalnym,
  3. uwzględnia się postulat dotyczący dopuszczenia realizacji drogi wewnętrznej o szerokości 6 m, lecz jedynie w przypadku zapewnienia możliwości dojazdu do jednej działki,
  4. nie uwzględnia się postulatu dotyczącego dopuszczenia realizacji budynku gospodarczego przed budynkiem mieszkalnym,

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Zgodnie z Art. 15 pkt. 2 ust. 2) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Postulat przedstawiony przez P. Wojtaszek jest sprzeczny z zasadami tworzenia harmonijnej całości zagospodarowania działki, jest także w sprzeczności z zasadami kompozycyjno – estetycznymi kształtowania przestrzeni. Lokalizacja budynku gospodarczego, który zazwyczaj jest

<sup>1</sup> Zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 877

<sup>2</sup> Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr. 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901

budynkiem pomocniczym o niższym standardzie wykonania, z gorszymi materiałami, od frontu działki stoi w sprzeczności z podanymi powyżej zasadami.

5. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego zniesienia ustaleń planu zawartych w § 22. ust. 3 i 4.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Ustalenia projektu mpzp dotyczące możliwości uruchamiania terenów od 1MN do 3MN, od 5MN do 14MN oraz od 1Us do 4Us pod budownictwo mieszkaniowe dopiero po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej stanowią wypełnianie ustawowego obowiązku utrzymania czystości i porządku w gminie (Art. 3 pkt. 1. Ustawy z dnia 13 września 1996r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z roku 1996 Nr 132 poz. 622)). Ustalenia projektu mpzp są wyrazem racjonalnej polityki przestrzennej Gminy w zakresie kształtowania przestrzeni oraz przemyślanej polityki budżetowej. Koszty budowy sieci kanalizacyjnej są bardzo wysokie. Zasadne, z ekonomicznego punktu widzenia, jest systematyczne uruchamianie pod zabudowę terenów, dopiero po zrealizowaniu w niej sieci infrastruktury. Umożliwia to Gminie racjonalne gospodarowanie pieniędzmi i zapobiega konieczności budowy kanalizacji na terenach, gdzie gęstość zaludnienia jest niewielka. Ponadto, tereny, na których wprowadzono warunek, który stał się przedmiotem uwagi znajdują się w sąsiedztwie otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego. Bardzo istotnym faktem zatem jest potrzeba ochrony środowiska. Uruchamiany w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową teren jest bardzo duży, ustalenia planu zawarte w § 22. ust. 3 i 4 są zatem racjonalne i pożądane ze względów środowiskowych – poprawa jakości wód gruntowych; a także ze względów społeczno – gospodarczych - poprawa stanu sanitarnego – poprawa stanu zdrowia ludzi, zwiększenie jakości życia.

6. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego zmniejszenia stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia mpzp z 30% do 2%.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Uruchamiany pod zabudowę teren, na którym znajdują się działki P. Wojtaszek jest bardzo duży. Obecnie przeznaczony jest pod działalność rolniczą. Jest zatem konieczne przygotowanie go do zmiany funkcji. Dla zapewnienia jego sprawnego funkcjonowania, zgodnego z zasadami kształtowania przestrzeni oraz zapewnienia jakości życia na odpowiednim, wysokim poziomie, konieczne jest wprowadzenie sieci komunikacyjnej w postaci dróg publicznych, a także systemów infrastruktury technicznej. Koszty przedsięwzięć są bardzo wysokie. Dlatego aby bez umniejszania jakości życia obecnych i potencjalnych mieszkańców tych terenów, osiągnąć zakładane cele, nie jest możliwe zmniejszenie stawki procentowej do jakiegokolwiek niższej wartości niż 30%. Dochody mieszkańców związane ze sprzedażą działek, które znajdują się w terenach objętych mpzp będą wyższe, dlatego też zasadna jest partycypacja finansowa właścicieli działek, zgodnie z zasadami sprawiedliwości społecznej i przepisami prawa.

7. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m, dopuszczenia realizacji budynków bez poddasza, dopuszczenia realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce, dopuszczenia realizacji budynków wolnostojących usługowych o małej uciążliwości.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Zgodnie z Art. 15 pkt. 2 ust. 2) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze zasady ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego. Postulaty przedstawione przez P. Wojtaszek są sprzeczne z zasadami tworzenia harmonijnej całości zagospodarowania działki, są także w sprzeczności z zasadami kompozycyjno – estetycznymi kształtowania przestrzeni. Ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzennego zostały opracowane na podstawie szczegółowej analizy terenu, przepisów prawa oraz obszernej wiedzy praktycznej projektantów na temat planowania przestrzeni.

8. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego dopuszczenia realizacji budynków usługowych od linii rozgraniczających dróg, w taki sposób, w jaki realizuje się je w miastach.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** realizacja postulatu P. Wojtaszek jest bezzasadna. Gmina Tomaszów Mazowiecki nie jest miastem, tylko gminą wiejską. Ponadto brak przesłanek, że teren, do którego odnosi się w uwadze P. Wojtaszek był kiedykolwiek zagospodarowany zabudową pierzejową. Ten teren został ukształtowany przez działalność rolniczą, której towarzyszyła zabudowa zagrodowa zlokalizowana przy drodze, jednak front budynków był oddalony od linii rozgraniczającej drogi. Projektant zachowuje ten charakterystyczny dla polskiej wsi układ ulicówki, zwiększając nieznacznie odległość od drogi nowej linii zabudowy, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Ponadto dla zabudowy usługowej z terenu działki należy wydzielić miejsca postojowe dla samochodów, lokalizacja zabudowy przy granicy drogi mogłaby skutkować parkowaniem samochodów w przestrzeni drogi, z której obsługiwana jest działka, co niewątpliwie miałooby skutek ujemny dla płynności ruchu pojazdów i korzystania z drogi przez pieszych.

9. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego dopuszczenia lokalizacji na działce reklam wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Projekt mpzp nie zakazuje wprowadzania reklamy na działki, jedynie szczegółowo określa zasady ich umieszczania. Zastosowane w projekcie mpzp zapisy nie naruszają prawa do swobody działalności gospodarczej, zapewniają także skuteczność przekazu. Zgodnie z Art. 15 pkt. 2 ust. 2) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Postulaty przedstawione przez P. Wojtaszek są sprzeczne z zasadami tworzenia harmonijnej całości zagospodarowania działki, jest także w sprzeczności z zasadami kompozycyjno – estetycznymi kształtowania przestrzeni. Ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzennego zostały opracowane na podstawie szczegółowej analizy terenu, przepisów prawa oraz obszernej wiedzy praktycznej projektantów na temat planowania przestrzeni. Dopuszczenie lokalizacji reklam wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg, czyli na działce nie będącej własnością wykonującego reklamę jest niezgodne z przepisami prawa, gdyż narusza interes prawny osób trzecich.

10. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego dopuszczenia wydzielania działek mniejszych niż 1000m<sup>2</sup> ( o powierzchni 800 – 850m<sup>2</sup>)w terenie 2MN oraz działek mniejszych niż 1200m<sup>2</sup> przy szerokości frontu mniejszej niż 22m (postulat wydzielania działek o powierzchni nie mniejszej niż 900 – 1000m<sup>2</sup> przy szerokości frontu nie mniejszej niż 20m) w terenach: 6MN, 7MN, 9MN, 10MN.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Zasady podziału na działki o określonych przez projektanta parametrach są wynikiem szczegółowej analizy terenu, stosowania przepisów prawa oraz

obszernej wiedzy praktycznej projektantów na temat planowania przestrzeni. Zgodnie z Art. 15 pkt. 2 ust. 2) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Postulaty przedstawione przez P. Wojtaszek są sprzeczne z zasadami tworzenia harmonijnej całości zagospodarowania terenów, są także w sprzeczności z zasadami kompozycyjno – estetycznymi kształtowania przestrzeni. Każdy mieszkaniec Gminy powinien przy podziale swoich działek kierować się nie tylko względami ekonomicznymi, ale także mieć na uwadze względy estetyczne, jakość życia innych obecnych oraz potencjalnych mieszkańców oraz harmonijny rozwój Gminy, który nie będzie w sprzeczności z zasadami ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego. Ponadto ustalenia studium, które jest dokumentem określającym politykę gminy, nie przewidują na obszarze objętym planem podziału terenów na tak małe działki.

11. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego dopuszczenia możliwości podziału działek w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2PG.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Złóża piasków formierskich i szklarskich wydobywane w Kopalni „Biała Góra” są własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z prawem geologicznym i górnictwem (Dz. U. z 1994r Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) właściwym organem odpowiedzialnym za prowadzenie polityki geologicznej i górniczej oraz głównym organem administracji geologicznej i górniczej, w tym za ustanawianie/zmienianie/znoszenie obszarów i terenów górniczych złóż kopalin będących własnością Skarbu Państwa, jest Minister właściwy ds. Środowiska. Organy prawodawcze i wykonawcze Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki nie mają obecnie prawnych podstaw do gospodarowania terenem 2PG.

12. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej połączenia drogi 1KDW z drogą 1KDZ.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** § 9 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki wodnej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określa dopuszczalne odstępy między skrzyżowaniami. Dla drogi klasy „Z” (na rysunku planu droga oznaczona numerem 1KDZ) odstępy między skrzyżowaniami w terenie zabudowy nie powinny być mniejsze niż 300 m. Uwzględnienie uwagi P. Wojtaszek i zaprojektowanie drogi 1KDW, jako drogi dojazdowej (droga musiałaby zmienić klasę z wewnętrznej na publiczną dojazdową) do drogi 1KDZ, znacząco naruszyłoby ten przepis, gdyż odległość między drogą będącą przedmiotem uwagi, a kolejną najbliższą (1KDD) wyniosłaby 100 m. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona.

13. Nie uwzględnia się postulatu dotyczącego dopuszczenia możliwości budowy garażu na więcej niż 2 stanowiska.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Zgodnie z Art. 15 pkt. 2 ust. 2) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Postulaty przedstawione przez P. Wojtaszek są sprzeczne z zasadami tworzenia harmonijnej całości zagospodarowania terenów, są także w sprzeczności z zasadami kompozycyjno – estetycznymi kształtowania przestrzeni. Należy pamiętać, że sposób zabudowania działki jest ograniczony wyznaczonym dla każdego terenu wskaźnikiem zabudowy oraz powierzchnią zabudowy.

Należy także zachować odpowiednią powierzchnię biologicznie czynną. Realizacja budynku garażowego na więcej niż dwa stanowiska mogłaby doprowadzić do zmniejszenia gabarytów budynku mieszkalnego. Nie można dopuścić jednak by budynek garażowy przewyższał swoimi gabarytami budynek mieszkalny. Przypominam, że można jeszcze wydzielić dodatkowe stanowiska garażowe w bryle budynku mieszkalnego.

14. Nie uwzględnienia się postulatu dotyczącego zmiany szerokości dróg 5KDD oraz 7KDD z 12m na 10m.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Wymienione drogi 5KDD oraz 7KDD stanowią przedłużenie dróg 3KDD oraz 6KDD, które to drogi zostały wyznaczone w obecnie obowiązującym mpzp. Ich szerokość wynosi 12 m w liniach rozgraniczających, a nie 10 m, jak wnosi P. Wojtaszek. Projektant niniejszego planu dostosował zatem szerokość projektowanych dróg do stanu prawnego i określił ją na 12 m w liniach rozgraniczających. Fakt, że droga oznaczona na rysunku planu symbolem 15KDD ma 10 m, jest nieistotny. W pozostałych przypadkach różnice z szerokości dróg wynikają z charakteru projektowanego zagospodarowania terenu i mogą wynosić 10 m.

15. Nie uwzględnienia się postulatu dotyczącego zniesienia zakazu grodzenia nieruchomości murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego, ograniczania wysokości ogrodzenia do 1,6 m od poziomu gruntu.

**Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi:** Ustalenia projektu mpzp dotyczące ogrodzeń odnoszą się do części frontowej działki i ważne jest aby stworzyć racjonalne sposoby kształtowania ogrodzenia, uwzględniające zarówno zasady bezpieczeństwa, ochrony środowiska oraz względy estetyczne. Zgodnie z Art. 15 pkt. 2 ust. 2) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Postulaty przedstawione przez P. Wojtaszek są sprzeczne z zasadami tworzenia harmonijnej całości zagospodarowania terenów, są także w sprzeczności z zasadami kompozycyjno – estetycznymi kształtowania przestrzeni. Nie wpływają także na poziom bezpieczeństwa.

II. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Infrastruktury i Spraw Właścicielskich Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki.

III. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

IV. Zarządzenie podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki przez okres 14 dni.

WÓJT GMINY

Franciszek Szmigiel

Franciszek Szmigiel

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki

Inspektor  
ds. gospodarki przestrzennej

Doroła Oczkowska