

Zarządzenie Nr 39/2012
Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 7 maja 2012r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu 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 (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, zmiany z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku Dz. U. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420 z 2009 roku Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku Nr 28, poz. 142, z 2010 roku Nr 28, poz. 146, z 2010 roku Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21 poz., 113, z 2011r. Nr 117, poz. 679, z 2011r. Nr 134, poz. 777, z 2011r. Nr 149, poz. 887, z 2011r. Nr 217, poz. 1281) oraz 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, 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 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, 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, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), 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, oraz w związku z uchwałą Nr XIV/89/11 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2011r. o zmianie Uchwały Nr XIX/117/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze wsi Smardzewice, informuję, że po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w dniach od 09 marca 2012 r. do 31 marca 2012 r.) możliwe było składanie uwag dotyczących projektu planu **do dnia 15 kwietnia 2012 r.**, uwagi i wnioski do prognozy można było składać do dnia 22 kwietnia 2012 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło **16 uwag** do projektu planu miejscowego. Nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko. W związku z powyższym wszystkie uwagi zostały poddane szczegółowej analizie i rozstrzygnięciu. Część zarzutów wynikających z uwag przyjęto i wprowadzono do ustaleń planu, a część odrzucono. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych uwag przedstawiono poniżej.

W związku z powyższym
zarządzam, co następuje:

Uwaga nr 1.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Barbarę Wojtaszek**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego **dla działek o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5**. Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego wątpliwości, zastrzeżenia i wnioski w następujących 18 punktach:

1.1. Brak zrozumienia na wydzielenie na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5 terenie 2MNu strefy lokalizacji budynku mieszkalnego.

ad. 1.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej likwidacji strefy lokalizacji zabudowy wyznaczonej w planie na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5 w terenie oznaczonym symbolem 2MNu.

Uzasadnienie: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNu ma dualną strukturę funkcjonalno – przestrzenną. Część terenu, mająca obecnie dostęp komunikacyjny do drogi publicznej, jest już w dużym stopniu zainwestowana. Głębokość terenu (odległość do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD), daje możliwość realizacji nowej zabudowy w obszarze „za” istniejącymi budynkami na działce budowlanej bez konieczności obowiązkowej realizacji inwestycji po wybudowaniu sieci sanitarnej, ale także możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w dalszej odległości od ulicy Głównej dopiero po wyposażeniu drogi oznaczonej na rysunku planu 5KDD w niezbędną sieć infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych. Jest to uzasadnione względami ekonomicznymi. Dopuszczenie tymczasowego funkcjonowania zabudowy na szczelnych zbiornikach do gromadzenia nieczystości w terenach nowo parcelowanych, na nowych działkach jest nieuzasadnione pod względem finansowym nie tylko z punktu widzenia inwestora, ale i interesu Gminy. Strefa lokalizacji zabudowy wprowadzona została w pasie ok. 50,0 m od nowoprojektowanych dróg 2KDL, 5KDD. Na działkach o nr ewid. 1172/1 i 1173/5 na terenie 2MNu (poza strefą lokalizacji zabudowy) plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej z możliwością odprowadzania nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników sanitarnych. Powierzchnia terenu działek o nr ewid. 1172/1 i 1173/5, gdzie możliwa będzie taka zabudowa wynosi ok. 1500m². Pozwoli to na wydzielenie działki budowlanej oraz drogi wewnętrznej i zrealizowanie zabudowy (poza kwestionowaną strefą).

Na terenie 2MNu jako funkcję dopuszczalną plan wskazuje możliwość realizacji dróg wewnętrznych. Część uwagi (wynikająca z „propozycji do uwagi”) w zakresie „*umożliwić podział nieruchomości na działki z możliwością poprowadzenia dróg wewnętrznych*” uznaje się za bezzasadną do wprowadzenia.

1.2. Brak zrozumienia dla zapisów planu dopuszczających na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 2PG możliwości realizacji nowej warunkowanej wykonaniem sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki komunalne i bytowe.

ad 1.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy przed wykonaniem kanalizacji sanitarnej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 2PG.

Uzasadnienie: Warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 7MN do 10MN (zgodnie z §15 pkt 5) oraz w strefie lokalizacji zabudowy w terenie 2MNu - jest wykonanie kanalizacji sanitarnej, która będzie miała za zadanie odprowadzać ścieki komunalne i bytowe w systemie sieciowym. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obecnie wolny od zabudowy obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni. Obecnie na terenie Smardzewic już realizowana jest kanalizacja sanitarna (etap procedury przetargowej). W perspektywie kilku lat możliwa będzie realizacja zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 2MNu oraz na terenach 7MN, 8MN, 9MN oraz 10MN. W przyszłości zasadna jest realizacja zabudowy na działkach, które już są zaopatrzone w media oraz posiadają dostęp do drogi publicznej. Realizacja zabudowy w tempie równym budowie sieci uzbrojenia daje gwarancję Gminie opłacalności utrzymania i budowy sieci kanalizacji, wodociągów oraz sieci dróg.

Należy również zaznaczyć, że plan miejscowy jest aktem prawa, którego realizacja jest procesem wieloletnim. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, definiowaną w prawie ochrony środowiska, która wskazuje konieczność integrowania procesów politycznych, gospodarczych i społecznych w celu możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb współczesnych i przyszłych pokoleń. Otwieranie możliwości inwestycyjnych na pozostałych terenach powinno się odbywać zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz możliwościami finansowymi Gminy.

1.3. Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek (w propozycji rozstrzygnięcia uwagi) o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad. 1. 3. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, który nastąpił w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość. Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustalonych

przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

- 1.4. Prośba o zmianę wysokości budynków mieszkalnych z 10,0m do 12,0m oraz 3 kondygnacji nadziemnych na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu.

ad 1.4. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia wysokości budynków mieszkalnych z 10,0m do 12,0m oraz 3 kondygnacji nadziemnych.

Uzasadnienie: zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium.* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 10,0m jest wystarczająca dla 2 kondygnacji. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu możliwa jest realizacja zabudowy usługowej, która może być wolnostojąca lub wbudowana w budynki mieszkalne. Stąd wysokość zabudowy została określona na 10,0m – inaczej niż na pozostałych terenach mieszkaniowych. Jednocześnie teren 2MNu stanowi teren zainwestowany, gdzie przekraczanie wysokości 10,0 m w budynkach mieszkalnych jest procederem punktowym w przestrzeni. Wprowadzenie parametrów nowej zabudowy na maksymalnie 10,0m wysokości spowoduje że zabudowa na tym terenie będzie jednolita i wysokościowo harmonijna. Służy temu również określanie maksymalnej rzędnej posadowienia parteru w nowo realizowanych budynkach.

1.5. Prośba o zmianę:

- a) wysokości budynków mieszkalnych z 9,0m do 12,0m oraz 3 kondygnacji nadziemnych na działkach o nr ewid. 1173/4, 1173/5 w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;
- b) zniesienie rzędnej parteru;
- c) dopuszczenie piwnic w budynkach;
- d) ograniczenia budowy usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego (dopuszczenie fakultatywne budowy wolnostojącej usługi lub budowy drugiego domu);

ad 1.5. Rozstrzygnięcie uwagi.

- a) nie uwzględnia się zmiany wysokości budynków mieszkalnych z 9,0m do 12,0m oraz 3 kondygnacji;
- b) nie uwzględnia się zniesienia rzędnej parteru;
- c) uwzględnia się dopuszczenie piwnic w budynkach;
- d) nie uwzględnia się zniesienia ograniczenia budowy usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.

Uzasadnienie: Uwzględnia się uwagę dotyczącą możliwości realizacji podpiwniczenia w budynkach o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, z pozostawieniem ograniczenia wysokości rzędnej parteru w budynkach nowo realizowanych. Ustalona w projekcie planu miejscowego maksymalna rzędna parteru nie wyklucza wprowadzenia podpiwniczenia.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium.* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 9,0 m jest wystarczająca dla 2 kondygnacji.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 7MN do 10MN są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Takie przeznaczenie terenów zapewni jednolitość funkcji na terenach, oraz nie dopuści do wprowadzenia uciążliwej zabudowy usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Jednolitość funkcji w obszarze nowej urbanizacji jest wskazana ze względu na zapewnienie przyszłym jego mieszkańcom spokoju „w sąsiedztwie” przy jednoczesnej możliwości wbudowania w domu przy jego realizacji lub dobudowania do domu – pomieszczeń usługowych nie przekraczających swoją uciążliwością zajmowanych lokali.

Realizacja drugiego budynku mieszkalnego na działce nie jest możliwa, nie tylko ze względu na zachowanie ładu przestrzennego, ale przede wszystkim ze względu na zachowanie parametrów i wskaźników planistycznych przyjętych dla nowej zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych. Projekt planu zakłada minimalną wielkość działek budowlanych: od 700m² do 1200m². Na działce o średniej powierzchni 1000 m² ze względu na warunki techniczne budynków i wskaźniki zagospodarowania nowej działki - nie jest możliwe zrealizowanie dwóch równorzędnych budynków mieszkalnych, uwzględniając maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną jak również uwzględniając wskaźnik intensywności zabudowy. Zgodnie z określeniem działki budowlanej definiowanej przez ustawę o gospodarce nieruchomościami: „jako działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych

na tej działce”; najbardziej racjonalne jest przestrzennie wykorzystanie budynków i działki wtedy gdy znajduje się na działce budowlanej jeden budynek mieszkalny.

1.6. Prośba o dopuszczenie realizacji budynku gospodarczego przed budynkiem mieszkalnym na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5 w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.

ad.1.6. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia realizacji budynku gospodarczego przed budynkiem mieszkalnym.

Uzasadnienie: Na terenie objętym ustaleniami projektu planu miejscowego, wśród istniejącej zabudowy nie znajdują się takie rozwiązania. Zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego zasadne jest aby zabudowa na terenie miała charakter zbliżony pod względem zarówno kubatury budynków jak i rozmieszczenia ich na działkach budowlanych. W celu prawidłowego rozplanowania zabudowy na terenie opracowania planu wskazane byłoby zastosowanie obowiązujących linii zabudowy, które jednoznacznie określają lokalizację budynków na działce. Jednakże w celu umożliwienia większej swobody inwestycyjnej na nowych działkach budowlanych wprowadzone zostały jedynie nieprzekraczalne linie zabudowy z zastrzeżeniem lokalizacji budynku gospodarczego w głębi działki. Ma to na celu ułatwienie i uelastycznienie możliwości realizacji zabudowy z zachowaniem podstawowych reguł kształtowania przestrzeni.

1.7. Prośba o zniesienie ograniczenia realizacji zabudowy w postaci nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Głównej na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu.

ad. 1.7. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwość realizacji zabudowy przy linii rozgraniczającej drogę zbiorczą – ulicę Główną.

Uzasadnienie: Wieś Smardzewice nie ma wykształconego układu kształtowania zabudowy w sposób pierzejowy. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2007, Nr 19, poz. 115) „*obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: (...) droga ogólnodostępna powiatowa – w terenie zabudowanym – 8,0 m*”.

W związku z powyższym konieczne jest wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Głównej. Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy linią rozgraniczającą teren 2MNu a nieprzekraczalną linią zabudowy projekt planu wskazuje możliwość ich remontu, nadbudowy, przebudowy i wymiany dachów.

1.8. Prośba o zniesienie zakazu realizacji reklam wolnostojących na działkach budowlanych na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5 w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.

ad. 1.8. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości lokalizowania reklam wolnostojących.

Uzasadnienie: Realizacja wolnostojących reklam spowoduje negatywny odbiór przestrzeni ulicy Głównej, która zgonie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki stanowi historyczny przestrzenny układ ruralistyczny z 1412r. Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego możliwa jest lokalizacja reklam na budynkach informująca o prowadzonej działalności na działce. Możliwe jest zastosowanie informacji, zgodnej z przyjętym w Gminie systemem informacji publicznej.

1.9. Brak zgody na ograniczenie szerokości do nie mniej niż 8,0 m dla wydzielenie dróg wewnętrznych na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/4, 1173/5 w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.

ad. 1.9. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej szerokości drogi wewnętrznej z 8,0 m do 7,0 m.

Uzasadnienie: Parametry dla dróg wewnętrznych ustalone w planie miejscowym są optymalne w celu lokalizacji uzbrojenia oraz wyposażenia drogi w niezbędną infrastrukturę. Wprowadzanie ograniczenia szerokości drogi wewnętrznej do 8,0 m jest zasadne z punktu widzenia lokalizowania uzbrojenia w linach rozgraniczających drogę. Takie działanie ma na celu zapobiegnięciu sytuacji, gdzie sieć uzbrojenia należałoby zlokalizować na działkach budowlanych, ze względu na zbyt małą szerokość drogi. Lokalizacja uzbrojenia jest uwarunkowana zachowaniem odpowiednich minimalnych odległości pomiędzy sieciami infrastruktury. Droga powinna zostać zaopatrzona nie tylko w chodniki i pas zieleni ale również w rów odwadniający, w przydatku gdy nie jest zrealizowana kanalizacja deszczowa. W celu zaopatrzenia terenu o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny w infrastrukturę techniczną, szerokość dróg wewnętrznych ustalona w planie na minimalnie 8,0 m szerokości jest wystarczająca, jednak ta szerokość jest szerokością najmniejszą w jakiej możliwe jest

zlokalizowane koniecznej i niezbędnej sieci uzbrojenia do nowych działek budowlanych z dostępem komunikacyjnym z wydzielonych dróg wewnętrznych.

1.10. Prośba o zmniejszenie szerokości frontu działki nowo wydzielanej na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/5 w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.

ad. 1.10. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej z 20,0 m na 19,0 m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu.

Uzasadnienie: w celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek na maksymalnie 20m. W celu uzyskania parametrów działki budowlanej w projekcie planu została wskazana dla terenu 2MNu minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 20,0m. Podział nieruchomości zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie planu pozwoli na najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni działki budowlanej, zagospodarowanie terenu pozwoli na lokalizowanie na działce zabudowy jaka i wprowadzenie terenów zielonych wolnych od zabudowy.

1.11. Prośba o zmniejszenie szerokości frontu działki nowo wydzielanej na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/5 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MN.

ad 1.11. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej z 24m na 20m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MN.

1.12. Prośba o zmniejszenie szerokości frontu działki nowo wydzielanej na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/5 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN.

ad. 1.12. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej z 22,0 m na 20,0 m, oraz zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1100m² do 1000m², na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN.

Uzasadnienie: w celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek. W celu uzyskania parametrów działki budowlanej w projekcie planu została wskazana dla terenu 8MN minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 22,0m. Podział nieruchomości zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie planu pozwoli na najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni działki budowlanej, zagospodarowanie terenu, lokalizowanie na działce zabudowy jaka i wprowadzenie terenów zielonych wolnych od zabudowy. Ustalona w projekcie planu minimalna szerokość frontu działki jest uzależniona od wielkości projektowanych wielkości działek. Większe powierzchniowo działki wymagają innych – większych parametrów ich wydzielania. Stanowi to gwarancję wydzielania przez geodetów działek o proporcjach umożliwiających racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie.

Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.

1.13. Prośba o zmniejszenie szerokości frontu działki nowo wydzielanej na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/5 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MN.

ad. 1.13. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej z 22,0 m na 20,0 m, oraz zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1200m² do 1000m², na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MN.

Uzasadnienie: W celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek. W celu uzyskania parametrów działki budowlanej w projekcie planu została wskazana dla terenu 9MN minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 22,0 m. Podział nieruchomości zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie planu pozwoli na najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni działki budowlanej, zagospodarowanie terenu, lokalizowanie na działce nowej zabudowy jaka i wprowadzenie terenów zielonych wolnych od zabudowy. Ustalona w projekcie planu minimalna szerokość frontu działki jest uzależniona od wielkości projektowanych wielkości działek. Większe powierzchniowo działki wymagają innych – większych parametrów ich wydzielania. Stanowi to gwarancję wydzielania przez geodetów działek o proporcjach umożliwiających racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie.

Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o znacznie mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać

zlokalizowane na większych działkach. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MN jest zlokalizowany w niewielkiej odległości od terenów otwartych oraz terenów leśnych, a zapisy w planie na tym terenie warunkowane są w znacznej części względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny i możliwością przewietrzania nowo projektowanego, dużego osiedla mieszkaniowego.

1.14. Brak zgody na ograniczenie możliwości zabudowy na działkach o nr ewid. 1172/1, 1173/5 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2PG terenu i obszaru górniczego

ad. 1.14. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości realizacji zabudowy oraz podziału na działki budowlane terenu i obszaru górniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PG.

Uzasadnienie: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PG jest ustanowiony obszar górniczy i teren górniczy na mocy Koncesji Nr 8/97 z dnia 25 kwietnia 1997r. Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Zgodnie z art. 6 pkt. 5) ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2011 Nr 163, poz. 981) obszarem górniczym – jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezziornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji.

Zgodnie z art. 6 pkt. 15) ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2011 Nr 163, poz. 981) terenem górniczym – jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Zgodnie z powyższym nie jest w planie możliwe dopuszczenie obecnie realizacji nowej zabudowy kubaturowej na terenie obszaru i terenu górniczego. Zgodnie z art. 104 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze: *Obszary i tereny górnicze uwzględnia się (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2PG zostanie uwolniony pod zabudowę po wygaśnięciu koncesji oraz w przyszłości zmianie przeznaczenia terenu.

1.15. Prośba o możliwości połączenia drogi wewnętrznej 1KDW z drogą publiczną – zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ lub możliwość przedłużenia drogi wewnętrznej 1KDW w kierunku drogi publicznej – zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

ad 15. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości połączenia drogi wewnętrznej 1KDW z drogą publiczną – zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości przedłużenia drogi wewnętrznej 1KDW w kierunku drogi publicznej – zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Uzasadnienie: Połączenie drogi wewnętrznej 1KDW oraz drogi publicznej – zbiorczej 1KDZ skrzyżowaniem nie jest zgodne z prawem. Zgodnie z §9 ust. 1, pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430): „*droga klasy Z powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas, z ograniczeniami wynikającymi z pkt. 1) i 2), a odstęp między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 300m, dopuszcza się wyjątkowo odstęp między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 250m, a na terenie zabudowy – nie mniejsze niż 150m (...)*”. Zgodnie z przepisami prawa minimalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami (jako odstępstwo) nie powinna przekraczać 150,0 m, tymczasem najbliższe skrzyżowanie znajduje się w odległości ok. 100,0 m od działki o nr ewid. 2544.

Działka o nr ewid. 2544, która traktowana jest jako droga, zgodnie z wypisem z rejestru stanowi użytek rolniczy. Nie jest możliwe przedłużenie drogi wewnętrznej ze względu na istniejące zainwestowanie na działkach do niej przyległych. Przedłużenie drogi spowodowałoby nadmierną uciążliwość dla istniejącej zabudowy.

1.16. Prośba o możliwości zmiany szerokości drogi 5KDD z 12,0 m na 10,0 m.

ad. 1.16. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości zmiany szerokości drogi 5KDD z 12,0 m na 10,0 m.

Uzasadnienie: Nie jest możliwa zmiana szerokości drogi ze względu na projektowany wodociąg przesyłowy w liniach rozgraniczających tej drogi. Szerokość drogi 12,0m w liniach rozgraniczających jest szerokością minimalną w jakiej można zlokalizować pełne uzbrojenie wraz z wodociągiem przesyłowym, który będzie zaopatrywał w wodę mieszkańców Smardzewic oraz z uwzględnieniem przebiegu istniejącej linii energetycznej. Ponadto w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga 3KDD ma szerokość 12,0 m w liniach rozgraniczających na części swojego przebiegu, przylegającego do opracowywanego obecnie planu miejscowego.

1.17. Prośba o możliwości przywrócenia drogi dzielącej teren 9MN (będącej w projekcie planu w I wyłożeniu do publicznego wglądu).

ad. 1.17. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości przywrócenia drogi dzielącej teren 9MN.

Uzasadnienie: Zniesienie drogi było podyktowane uwagą, która wpłynęła po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. Przesłanką do likwidacji drogi są również aspekty ekonomiczne Gminy (docelowa realizacja i utrzymanie drogi publicznej). Na terenie 9MN jest możliwość wprowadzenia komunikacji wewnętrznej. Plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy z dostępem do dróg wewnętrznych. Istniejąca tkanka podziału ewidencyjnego nieruchomości daje możliwość podziału działek w taki sposób, aby miały one dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne. Wydzielenie drogi wewnętrznej z dwóch, trzech nieruchomości daje możliwość zabudowania działek sąsiednich. Droga dzieląca teren 9MN nie jest konieczna do wskazania w planie miejscowym.

1.18. Prośba o możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie technologii i pali grzewczych niskoemisyjnych.

ad.1.18. Rozstrzygnięcie uwagi

Uwaga dotycząca ograniczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych. jest bezzasadna. Projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem zastosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, co jest tożsame z paliwami „niskoemisyjnymi”. Plan dopuszcza możliwość zastosowania paliw ekologicznych, co nie wyklucza stosowanie mialu i węgla jako paliwa grzewczego. Paliwem ekologicznym jest również mial oraz węgiel oczywiście gdy posiada odpowiednią kaloryczność oraz dopuszczony poziom siarki. Przy zastosowaniu pieca z certyfikatem ekologicznym oraz przy spalaniu węgla i mialu o dopuszczonej zawartości siarki warunek z planu miejscowego zostaje spełniony.

Uwaga nr 2.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Marzenę Majewską – Wilczek**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działek o nr ewid. 402/2 i 402/3.

Uwaga złożona po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, składa się z 2 punktów w których poruszono 2 problemy.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące uwagi, zastrzeżenia i wnioski:

2.1. Prośba o usunięcie z ustaleń planu wyznaczania drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

2.2. Prośba o przesunięcie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD w sposób nie ograniczający działkę o nr ewid. 402/3.

ad.2.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 2KDD z projektu planu miejscowego została rozpatrzona pozytywnie. Brak drogi nie będzie miał wpływu na obsługę komunikacyjną inną niż wskazana we wniosku.

ad.2.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga dotycząca przesunięcia drogi 7KDD została rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie: Droga 7KDD została wyznaczona w planie miejscowym przy zastosowaniu zasady sprawiedliwości, część drogi 7KDD została wyznaczona (na tym odcinku) kosztem części działki o nr ewid. 402/3 oraz z drugiej strony kosztem działki o nr ewid. 424. W celu wyznaczenia drogi o szerokości 12,0 m z każdej z działek zostało przeznaczone pod drogę po 6,0 m. Działka o nr ewid. 420/3 została pomniejszona o powierzchnię ok. 100m² w celu wyznaczenia drogi 7KDD. Wnoszący uwagę proponuje aby droga przebiegała poza granicą jego działki. Taki przebieg 7KDD został zaprezentowany podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, co zostało zakwestionowane przez właścicieli nieruchomości z których części działek ta droga została w pierwszej wersji planu w całości wyznaczona. Obecny przebieg drogi jest optymalny i gwarantujący równość społeczną.

Uwaga nr 3.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Dorotę Stańczyk**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działki o nr ewid. 401.

Uwaga składa się z 2 punktów. W wyniku analizy część zarzutów wynikających z uwagi przyjęto i wprowadzono do ustaleń planu, a część odrzucono. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej.

- 3.1. Uwaga dotycząca usunięcia drogi 2KDD z projektu planu miejscowego została rozpatrzona pozytywnie. Brak drogi nie będzie miał wpływu na obsługę komunikacyjną inną niż wskazana we wniosku. Docelowa obsługa komunikacyjna działek budowlanych będzie mogła odbywać się poprzez wydzielaną dobrowolnie, a dopuszczaną w planie drogę wewnętrzną.
- 3.2. Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 3.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

Uwaga nr 4.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Iwonę i Marcina Wawrzyniaków**. Uwaga składa się z 12 punktów, które w zakresie zgodnym z obowiązującym ustawodawstwem oraz wymogami ładu przestrzennego zostały poddane analizie i rozstrzygnięciu. W jej wyniku część zarzutów wynikających z uwagi przyjęto i wprowadzono do ustaleń planu, a część odrzucono.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące uwagi, zastrzeżenia i wnioski:

- 4.1. Brak zrozumienia na konieczność realizacji na terenach 1MNu i 2MNu budynku mieszkalnego i budynku usługowego łącznie. Brak możliwości realizacji na działce budowlanej tylko budynku usługowego.

ad. 41.1 Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwzględnia się uwagę w zakresie dopuszczenia budowy na działkę budynku mieszkaniowego i budynku usługowego z uwzględnieniem zasad wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów 1MNu i 2MNu.

- 4.2. Brak zapisów dla terenów 1MNu i 2MNu odnoszących się do możliwości dokonywania rozbiórek (wyburzeń) istniejącej zabudowy.

ad 4.2. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej wprowadzenia zapisów o ewentualnych wyburzeniach.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80, poz. 171) nie ma obowiązku wprowadzania w zapisach planu miejscowego zapisów odnoszących się do wyburzeń istniejącej zabudowy. Rozbiórkę budynków reguluje art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89, poz. 414 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz. U. 2004 Nr 198, poz. 2042 i 2043).

4.3. Prośba o zniesienie zakazu realizacji reklam wolnostojących na działkach budowlanych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu.

ad 4.3. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości lokalizowania reklam wolnostojących.

Uzasadnienie: Realizacja wolnostojących reklam spowoduje negatywny odbiór przestrzeni ulicy Głównej, która zgonie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki stanowi historyczny przestrzenny układ ruralistyczny z 1412 r. Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego możliwa jest lokalizacja reklam na budynkach informująca o prowadzonej działalności na działce. Możliwe jest zastosowanie informacji, zgodnej z przyjętym w Gminie systemem informacji publicznej.

4.4. Dopuszczenie ogrodzeń pełnych lokalizowanych od strony ulicy Głównej oraz zmniejszenie do 10% prześwitu w ogrodzeniach dla całego obszaru.

ad 4.4. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany proporcji procentowej przy określaniu prześwitów w ogrodzeniach.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza zastosowanie żywopłotu jako pełnego ogrodzenia. Zastosowanie tego typu rozwiązań stanowi najlepszą izolację akustyczną. Ze względu na ochronę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania historycznego przestrzennego układ ruralistyczny z 1412 r. ulicy Głównej nie jest zalecane aby pojawiły się tam ogrodzenia przesłaniające zabudowę i wpływające negatywnie w zakresie przesłaniania przestrzeni na odbiór wizualny układu wsi Smardzewice.

4.5. Prośba o zmianę:

- a) wysokości budynków mieszkalnych z 9,0m do 12,0m oraz 3 kondygnacji nadziemnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu oraz w terenach od 1MN do 13MN.
- b) zniesienie rzędnej parteru;
- c) dopuszczenie piwnic w budynkach;

ad 4.5. Rozstrzygnięcie uwagi.

- a) nie uwzględnia się zmiany wysokości budynków mieszkalnych do 13,0m oraz 3 kondygnacji;
- b) nie uwzględnia się zniesienia rzędnej parteru;
- c) uwzględnia się dopuszczenie piwnic w budynkach;

Uzasadnienie: Uwzględnia się uwagę dotyczącą możliwości realizacji podpiwniczenia w budynkach o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, z pozostawieniem ograniczenia wysokości rzędnej parteru w budynkach nowo realizowanych. Ustalona w projekcie planu miejscowego maksymalna rzędna parteru nie wyklucza wprowadzenia podpiwniczenia.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium.* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 9,0 m jest wystarczająca dla 2 kondygnacji.

4.6. Prośba o zmianę wysokości budynków usługowych do 11,0m oraz 2 kondygnacji nadziemnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu oraz w terenach od 1MN do 13MN.

ad 4.6. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się zmiany wysokości budynków usługowych do 11,0m oraz 2 kondygnacji;

Uzasadnienie: Tereny 1MNu i 2MNu mają przeznaczenie w planie miejscowy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Na tych terenach możliwa jest realizacja zabudowy usługowej jako wolnostojącej o wysokości 8,5 m oraz jednej kondygnacji nadziemnej. Charakter zabudowy wzdłuż ulicy Głównej wskazuje, że realizacja zabudowy usługowej do wysokości jednej kondygnacji w pełni zaspokoi usługodawców, tym bardziej że na terenie Smardzewic większość zabudowy usługowej realizowana jest do wysokości jednej kondygnacji. Na terenach od 1MN do 13MN możliwa jest realizacja zabudowy usługowej tylko jako pomieszczeń usługowych wbudowanych w budynek o funkcji mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego. W związku z przeznaczeniem terenów od 1MN do 13MN nie jest możliwa realizacja zupełnie wolnostojących budynków usługowych a co jest z tym związane zmiana wysokości zabudowy usługowej. Tereny od 1MN do 13 MN będą realizowane na tzw. „surowym korzeniu” co pozwala na dostosowanie potrzeb powierzchniowych nowej zabudowy do powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

4.7. Prośba o zmianę zakresu proponowanej w projekcie planu kolorystyki oraz dopuszczenie stosowania w elewacjach budynków piaskowca i płytek ceramicznych.

ad 4.7. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany proponowanej kolorystyki na terenach 1MNu i 2MNu .

Uwzględnia się uwagę dotyczącą zastosowania jako elementu wykończeniowego w elewacjach piaskowca i płytek ceramicznych.

Uzasadnienie: W projekcie planu miejscowego zaproponowano kolorystykę elewacji budynków: biały, beżowy, żółty, piaskowy, szary w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS. Taki zapis daje możliwość zastosowania szerokiej gamy kolorów. Chromatyczność w zakresie 30% wskazuje na podobieństwo do bieli i czerni określonej na maksymalne 30% podobieństwa w zależności od potrzeb do bieli lub do czerni i kolorów pośrednich. Więc kwalifikowanie ograniczenia kolorystyki do pięciu kolorów zostało mylnie zinterpretowane.

4.8. Prośba o wykreślenie z planu miejscowego zapisu odnoszącego się do konieczności wykończenia elewacji tym samym materiałem wykończeniowym wszystkich budynków na działce budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu oraz od 1MN do 13MN.

ad 4.8. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: Taki zapis obliguje inwestora do zachowania na swojej działce budowlanej wymogów ładu przestrzennego, a co za tym idzie pozytywnego odbioru zagospodarowania działki z zewnątrz. Realizowanie na działce budynków o różnych wysokościach i różnym wykończeniu materiałowym może mieć miejsce w osiedlach „substandartowych”, a nie w nowo realizowanym osiedlu mieszkaniowym, gdzie ład przestrzenny jest podstawą kształtowania odbioru nowej zabudowy.

4.9. Prośba o zwiększenie przedziału kątów nachylenia połaci dachowych do zakresu 10-45° na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu oraz od 1MN do 13MN. Dopuszczenie dachów jednospadowych w zabudowie gospodarczej i usługowej.

ad 4.9. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwagę dotyczącą zwiększenia przedziału kątów nachylenia połaci dachowych do zakresu od 10° do 45° uwzględnia się częściowo. Nie uwzględnia się zmniejszenia zakresu dopuszczalnego spadku połaci dachowych z 25° do 10°, uwzględnia się zwiększenie nachylenia połaci dachowych do zakresu 45°.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia dachów jednospadowych w zabudowie gospodarczej i usługowej.

Uzasadnienie: W celu zachowania jednorodności zabudowy na działce budowlanej konieczne jest ujednoczenie zabudowy, a jednym z elementów które warunkują jednolitość zabudowy jest kształt dachu. Zastosowanie takich samych dachów w różnych budynkach lokalizowanych na działce budowlanej daje gwarancję na zachowanie wymogów ładu przestrzennego oraz zasady zrównoważonego rozwoju. Dopuszczenie tak dużej proponowanej rozpiętości (od 10° do 45°) w zakresie kształtowania spadku połaci dachowych spowoduje zbyt dużą różnorodność na działkach oraz wpłynie na stosowanie dachów prawie płaskich na nowo wydzielanych i zagospodarowywanych działkach budowlanych. W związku z tym zmniejszenie zakresu stopnia spadku połaci dachowych nie ma uzasadnienia przestrzennego, a opracowywany plan ma przede wszystkim na celu kształtować i chronić ład przestrzenny. Dopuszcza się jednak zmianę zwiększenia zakresu spadku połaci dachowych do 45°, z uwagi na uwzględnienie większej możliwości kształtowania poddasza użytkowego w budynkach mieszkalnych dla przyszłych inwestorów. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu charakter istniejącej zabudowy wskazuje jak nie powinna wyglądać nowa zabudowa projektowana na terenach nowo parcelowanych.

4.10. Prośba o zniesienie ograniczenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1000m² do 0m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu i 2MNu.

ad 4.10. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt. 8) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003, Nr 80 poz. 171 z późn. zm.) w *planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki (...) podziału nieruchomości*. W związku z powyższym wyznaczenie wielkości nowo projektowanych działek na 0 m² – czyli nie określenie powierzchni działek jest znaczącym naruszeniem proceduralnym sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115, poz. 741) działka budowlana definiowana jest jako: „*zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce*”. Zgodnie z powyższą definicją zadaniem projektanta sporządzającego projekt planu jest wskazanie takich parametrów nowoprojektowanych działek budowlanych, które byłyby optymalne dla projektowanej zabudowy. Natomiast zabudowę na działkach

już istniejących (czyli wydzielonych geodezyjnie w chwili ustanowienia planu jako prawa miejscowego) można realizować bez przeszkód, ale zgodnie z określonymi w planie parametrami dla nowej zabudowy.

- 4.11. Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek (w propozycji rozstrzygnięcia uwagi) o zmianę wysokości z 30% na 7-8%.

ad 4.11. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 7 - 8%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości sprzeda działkę nastąpi obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

- 4.12. Prośba o zmianę zapisów odnoszących się do kolorystyki i materiałów pokrycia dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 13MN.

ad 12. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga uwzględniona. Kolorystyka zostanie ustalona w planie jednorodnie dla wszystkich terenów od 1MN do 13MN bez podziału strefowego w tym zakresie na dwie grupy terenów. Dopuszczone zostaną materiały naturalne.

Uwaga nr 5.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Annę Gronostaj**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działki o nr ewid. 409. Uwaga składa się z 9 punktów. W wyniku jej analizy część zarzutów wynikających z uwagi przyjęto i wprowadzono do ustaleń planu, a część odrzucono. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej.

- 5.1. Prośba o usunięcie z planu miejscowego drogi 3KDD.

ad. 5.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga rozpatrzona pozytywnie. Brak drogi nie będzie miał wpływu na obsługę komunikacyjną inną niż wskazana w uwadze. Docelowa obsługa komunikacyjna działek budowlanych będzie mogła odbywać się poprzez wydzielaną dobrowolnie, a dopuszczaną w planie drogę wewnętrzną.

- 5.2. Prośba o możliwość realizacji przeseł z prefabrykatów w ogrodzeniach na terenie 3MN.

ad. 5.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: zastosowanie przeseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach jest niezgodne z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wymaganego zakresu i planowanego

zagospodarowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Takie wymagania Konserwatora Zabytków mają na celu ochronę krajobrazu kulturowego i nie wprowadzanie w terenie obiektów wyróżniających się negatywnie w przestrzeni.

Stosowanie przęseł z prefabrykatów w ogrodzeniach stanowi barierę architektoniczną migracji drobnych przedstawicieli fauny.

5.3. Prośba o możliwość stosowania węgla i mialu jako paliwa grzewczego.

ad. 5.3. Wyjaśnienie:

Uwaga dotycząca ograniczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych, jest bezzasadna. Projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem zastosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, co jest tożsame z paliwami „niskoemisyjnymi”. Plan dopuszcza możliwość zastosowania paliw ekologicznych, co nie wyklucza stosowania mialu i węgla jako paliwa grzewczego. Paliwem ekologicznym jest również mial oraz węgiel oczywiście gdy posiada odpowiednią kaloryczność oraz dopuszczony poziom siarki. Przy zastosowaniu pieca z certyfikatem ekologicznym oraz przy spalaniu węgla i mialu o dopuszczonej zawartości siarki warunek z planu miejscowego zostaje spełniony.

5.4. Prośba dotycząca umożliwienia realizacji zabudowy przed wykonaniem kanalizacji sanitarnej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN.

ad. 5.4. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga została rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie: warunkiem realizacji zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN (zgodnie z §15 pkt 5) jest wykonanie kanalizacji sanitarnej. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną oraz z docelowego punktu widzenia inwestora. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni. Obecnie na terenie Smardzewic realizowana jest kanalizacja sanitarna, w perspektywie kilku lat możliwa będzie realizacja zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3MN. W przyszłości zasadna jest realizacja zabudowy na działkach, które już są zaopatrzone w media oraz posiadają dostęp do urządzonej drogi publicznej. Realizacja zabudowy w tempie równym budowie sieci uzbrojenia daje gwarancję Gminie opłacalności utrzymania i budowy sieci kanalizacji, wodociągów oraz sieci dróg.

Należy również zaznaczyć, że plan miejscowy jest aktem prawa, którego realizacja jest procesem wieloletnim. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, definiowaną w prawie ochrony środowiska, która wskazuje konieczność integrowania procesów politycznych, gospodarczych i społecznych w celu możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb współczesnych i przyszłych pokoleń.

Otwieranie możliwości inwestycyjnych na pozostałych terenach powinno się odbywać zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz możliwościami finansowymi Gminy.

5.5. Prośba dotycząca możliwości realizacji podpiwniczeń w budynkach o przeznaczeniu podstawowym oraz uzupełniającym.

ad.5.5. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga została rozpatrzona pozytywnie.

5.6. Prośba o nie umieszczanie w planie zakazu stosowania określonej kolorystyki.

ad. 5.6. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga została rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi: zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) oraz zgodnie z § 4 pkt. 2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587), projekt planu powinien zawierać regulacje w zakresie ustalenia zakazów, nakazów dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Do wyżej wymienionych elementów należy określać w planie kolorystykę elewacji oraz kolorystykę dachów projektowanej zabudowy. W związku z powyższym nakazana kolorystyka jest elementem planu miejscowego. Plan nie ogranicza się jedynie do wskazywania jednoznacznej kolorystyki wykończenia elewacji i dachów budynków, ale daje pewien jasno określony wachlarz możliwości kolorystycznych do wyboru inwestorowi w zakresie kształtowania barwnego przestrzeni całego terenu.

5.7. Prośba o zmianę wielkości nowo projektowanych działek oraz o zmianę minimalnej szerokości frontu działki.

ad. 5.7. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga została rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi: w celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek. W celu uzyskania parametrów działki budowanej w projekcie planu została wskazana dla terenu 3MN minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowanej na nie mniej niż 20,0m. Podział nieruchomości zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie planu pozwoli na najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni działki budowanej, zagospodarowanie terenu, lokalizowanie na działce zabudowy jaka i wprowadzenie terenów zielonych wolnych od zabudowy. Ustalona w projekcie planu minimalna szerokość frontu działki jest uzależniona od wielkości projektowanych wielkości działek. Większe powierzchniowo działki wymagają innych – większych parametrów ich wydzielania. Stanowi to gwarancję wydzielania przez geodetów działek o proporcjach umożliwiających racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie.

Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.

5.8. Prośba o zmianę wysokości stawki procentowej.

ad. 5.8. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga została rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi: zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek; większość działek stanowią użytki rolnicze zgodnie z rejestrem gruntów. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, przez co możliwa będzie realizacja zabudowy. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane, kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia przyjęte w planie miejscowym będą obciążać w przyszłości budżet Gminy (ciagle w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji), a właściciele wnoszą opłatę jednorazową w postaci stawki procentowej ustalonej od wzrostu wartości nieruchomości.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy – nie są działkami budowlanymi. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których wprowadzone zostają zasady podziału nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady zabudowy. Wówczas wartość nieruchomości znacznie wzrasta. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty (renty planistycznej) do Gminy, określoną w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej.

Uwaga nr 6.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Pana Stanisława Głowę**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie **działki o nr ewid. 430**.

Szczegółowe rozstrzygnięcie uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące zastrzeżenia i wnioski:

6.1. Prośba o zmianę lub usunięcie przebiegu drogi 4KDD z terenu działki o nr ewid. 430.

ad. 6.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga zostaje nieuwzględniona.

Uzasadnienie: decyzja o lokalizacji drogi została podjęta w celu zabezpieczenia terenów w obsłudze komunikacyjną z dróg publicznych. W celu umożliwienia zabudowy na tej działce zostanie przesunięta linia zabudowy na odległość 4,0m od linii rozgraniczającej drogę. Takie rozwiązanie zapewni możliwość zabudowy na terenie o szerokości około 16,0m. Wytyczne planu uniemożliwiają podział działki, bez połączenia się z działką sąsiednią. Konieczna jest korekta zapisów planu odnosząca się do zapisów podziału nieruchomości na terenie 2MN: wielkość nowo wydzielanych działek min. 1000m²; szerokość frontu nowo wydzielanej działki na minimalną o wielkości co najmniej 20,0 m. Wobec takich zapisów planu miejscowego możliwe będzie wydzielenie trzech działek o powierzchni ok. 1100m².

Uwaga nr 7.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Cecylię Wędrak**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działek o nr ewid. od 2514 do 2543.

Uwaga składa się z 5 punktów, które w zakresie zgodnym z obowiązującym ustawodawstwem oraz wymogami ładu przestrzennego zostały poddane analizie i rozstrzygnięciu. W jej wyniku część zarzutów wynikających z uwagi przyjęto i wprowadzono do ustaleń planu, a część odrzucono. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące wątpliwości, zastrzeżenia i wnioski:

7.1. Brak zgody na przebieg drogi oznaczonej na rysunku symbolem 6KDD z terenu działki o nr ewid. 2525.

ad. 7.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga zostaje nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Podział, który nastąpił na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a którego konsekwencją jest wydzielenie działki o nr ewid. 2525 jest podziałem istniejącym. Ustalenia projektu planu respektują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w zakresie możliwości przeznaczenia funkcjonalnego terenu z określeniem w planie zasad zagospodarowania działki oraz z dodatkowym ograniczeniem powierzchni działki poprzez wydzielenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD. Wprowadzona droga 6KDD komunikuje teren opracowania, zapewnia możliwość podziału nieruchomości oraz podstawową obsługę komunikacyjną całego obszaru. Wprowadzona droga 6KDD została oprotestowana podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz poprzez złożone uwagi do projektu planu po pierwszym wyłożeniu. Wstępnie uwaga została rozpatrzona pozytywnie, jednakże po szerszej analizie oraz konsultacji ze specjalistą do spraw komunikacji takie poprowadzenie drogi jest najbardziej ekonomiczne z punktu widzenia poniesionych nakładów inwestycyjnych w momencie realizacji oraz w zakresie domknięcia obwodów sieci uzbrojenia oraz jej docelowej zasadności działania. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano różne możliwości przebiegu drogi oznaczonej symbolem 6KDD włącznie z zakończeniem jej placem manewrowym do zawracania, jednakże przedłożony przebieg drogi podczas drugiego wyłożenia uznano za najbardziej racjonalny komunikacyjnie i ekonomicznie z punktu funkcjonowania całego założenia drogowego.

Przebieg drogi 6KDD z częściowym przebiegiem przez działkę o nr ewid. 2525 został poddany ponownemu, drugiemu wyłożeniu do publicznego wglądu, a tym samym umożliwiono osobom zainteresowanym zapoznanie z przyjętym rozwiązaniem planistycznym. Możliwe było również składanie uwag do projektu planu z takim przebiegiem dyskusyjnej drogi. W związku z powyższym nie jest uchybieniem formalnym nie przyjęcie uwagi dotyczącej drogi 6KDD, ponieważ fakt ten został upubliczniony społecznie oraz zaistniała możliwość złożenia ponownie uwagi. Procedura projektu planu została po raz drugi powtórzona.

Należy również zauważyć, że kształtowanie i prowadzenie polityki na terenie gminy, należy do zadań własnych gminy (w tym również uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). W pojęciu planistycznym władztwa planistycznego mieszczą się również wprowadzane w planie ograniczenia prawa własności takie jak wydzielenie z działki fragmentu niezbędnego układu drogowego. Gmina ma również, przy kształtowaniu zasad zagospodarowania terenu prawo skorzystać z tzw. procedury scaleniuowo – podziałowej, w celu nadania nowym działkom odpowiednich parametrów podziałowych oraz w celu zapewnienia najbardziej racjonalnej obsługi komunikacyjnej całego obszaru. Czyni się to często przy przekształcaniu terenów rolnych w nowe osiedla mieszkaniowe. W przypadku Smardzewic nie skorzystano z takich możliwości prawnych, ponieważ wydłużyłoby to procedurę formalną faktycznego uruchomienia terenu i zupełnie zburzyłoby istniejące podziały strukturalne terenu (w tym wydzielone działki na mocy decyzji). Przy typowo rolnych (najczęściej długich i wąskich) podziałach całego obszaru objętego ustaleniami planu oraz bez procedury scaleniuowo – podziałowej, bezwzględnie koniecznym jest zapewnienie poprawnej komunikacji w postaci poprzecznego układu drogowego całego obszaru. Układ ten wyznaczony jest w sposób prostopadły do istniejących rolnych podziałów własnościowych i ma na celu zapewnienie jak najlepszej komunikacji zarówno istniejących i nowych działek budowlanych. Nie ma możliwości skomunikowania całego obszaru jedynie w sposób wyznaczający drogi wzdłuż istniejących działek rolnych (jak miało to miejsce przy wydzielaniu działek budowlanych już

funkcjonujących na mocy decyzji o warunkach zabudowy), ponieważ układ taki nie zapewniłby niezbędnych, a koniecznych połączeń infrastrukturalnych (w tym również komunikacyjnych). Uprawnienia gminy w tym zakresie nie stanowią nadużycia planistycznego, ponieważ ingerencja komunikacyjna w już wyznaczone działki budowlane została ograniczona do niezbędnego, a koniecznego minimum.

7.2. Wątpliwość dotycząca skuteczności planistycznej przekształcenia w projekcie planu w terenie 9MN wydzielonych działek w działki budowlane. Wniosek o zmniejszenie w terenie oznaczonym na rysunku planu 9MN wielkości działki budowlanej do 1100m².

ad. 7.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

W pierwszej części uwaga dotycząca zasadności nadania w terenie 9MN wydzielonym działkom statusu działek budowlanych jest bezzasadna. W drugiej części, dotyczącej zmniejszenia wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych uwaga zostaje nieuwzględniona.

7.3. Wątpliwość dotycząca skuteczności planistycznej przekształcenia w projekcie planu w terenie 8MN – wydzielonych działek w działki budowlane. Wniosek o zmniejszenie w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN i 8MN wielkości działki budowlanej do 1000m².

ad.7.3 Rozstrzygnięcie uwagi.

W pierwszej części dotyczącej zasadności nadania wydzielonym działkom statusu działek budowlanych uwaga jest bezzasadna. W drugiej części, dotyczącej zmniejszenia wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych uwaga zostaje nieuwzględniona.

Uzasadnienie ad. 7.2 i ad. 7.3: Plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego zarówno w celu ochrony istniejącego układu urbanistycznego (z pominięciem niezbędnych działań) jak również ustalenie zasad dla nowo wydzielanych działek budowlanych. Plan wprowadza parametry zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych (w szczególności wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalne wysokości, powierzchnię biologicznie czynną), ale również wprowadza zasady wydzielania nowych działek budowlanych, czyli określa wielkościowe parametry, które obowiązują w chwili wydzielania geodezyjnego nowych działek w obszarze.

Wątpliwość przedstawiona w uwadze odnosi się do możliwości zachowania wydzielonych już w ewidencji geodezyjnej oraz funkcjonujących w terenie działek zlokalizowanych przy oznaczonych w planie drogach 12KDD i 13KDD (w terenie 7MN, 8MN, 9MN). Plan w pełni adaptuje te podziały jako podziały istniejących działek budowlanych (o statusie nadanym w obowiązującej obecnie decyzji o warunkach zabudowy). Działki w granicach obecnie wyznaczonych mogą być zabudowane na zasadach przestrzennych wynikających z ustaleń planu. Zapisy koniecznych parametrów działek dotyczące wielkości działek i szerokości ich frontów, odnoszą się jedynie i wyłącznie do nowych podziałów geodezyjnych w wyniku których będą powstawały na całym terenie nowe działki budowlane.

Zapis mówiący o łączeniu działek „w celu uzyskania parametrów działek budowlanych dopuszcza się łączenie działek, które po połączeniu mogą stanowić niezależne nieruchomości budowlane o wyznaczonych w niniejszym planie parametrach” ma charakter jedynie dopuszczający (a nie nakazowy) oraz ma na celu ułatwić właścicielom działek rolnych dobrowolne ich łączenie, a następnie dzielenie w celu uzyskania działek budowlanych bez konieczności stosowania długotrwałej procedury scaleniowo – podziałowej. Zapis jest zgodny z art. 98b. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102 poz. 651 z póź. zm.).

W związku z powyższym nie ma konieczności zmniejszać w ustaleniach planu parametrów działek nowo wydzielanych do 1000m² w terenach 7MN, 8MN, 9MN w celu ich dostosowywania do istniejących wielkości już wydzielonych działek.

Należy zauważyć, że powierzchnie nowo wydzielanych działek odnoszą się do całych terenów wyznaczonych w planie (a nie tylko do wskazanych w uwadze). Projekt planu miejscowego ustanawia dla terenów oznaczonych symbolami 2MNu oraz 7MN wielkość nowo projektowanych działek na nie mniej niż 1000m². W związku z powyższym uwaga dotycząca zmniejszenie powierzchni działek powinna odnosić się do terenów oznaczonych na rysunku wyłącznie symbolami 8MN i 9MN.

Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek na terenach 8MN i 9MN, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – nowe budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na nowych większych działkach (w stosunku do działek rolnych). Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione intensywnością przyszłej zabudowy na nowo wydzielanych działkach oraz względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.

7.4. Wniosek o dostosowanie placu do zawracania dla samochodów na drodze oznaczonej symbolem 1KD do parametrów jakim powinien odpowiadać plac zgodnie z przepisami odrębnymi. Prośba o poszerzenie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 12KDD, 13KDD i 14KDD o 2 metry w stronę północną.

ad.7.4. Rozstrzygnięcie.

Uwagę uznaje się za nieuzasadnioną. Wyznaczony na rysunku planu na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem 1KDW plac manewrowy do zawracania spełnia warunek wielkości wyznaczony w par. 125 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430).

Uzasadnienie: W kształt projektowanego placu do zawracania na zakończeniu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW wpisuje się kształt kwadratu wymiarach 12,5 m x 12,5 m (pomimo faktu iż wyznaczona droga nie jest elementem układu dróg publicznych). Ponadto należy zauważyć, że obowiązek powierzchniowy wynikający z par. 125 w/w rozporządzenia odnosi się jedynie do nieprzelotowego zakończenia dróg o klasach technicznych L (lokalnych) i D (dojazdowych).

Poszerzenie dróg wnioskowanych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 12KDD, 13KDD i 14KDD o 2 metry w stronę północną stanowiłoby ingerencję w działki o nr ewid. od 2514 do 2543. Nie ma również uzasadnienia technicznego poszerzać w/w drogi, ponieważ spełniają one warunek szerokościowy w zakresie minimalnej szerokości drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej.

7.5. Wniosek zmniejszenie stawki planistycznej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej do naliczania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości z 30% do 5%.

ad.7.5 Rozstrzygnięcie.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość..

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki nabiorą wartości inwestycyjnej z uwagi na kompleksowość całego założenia przestrzennego (wydzielone działki nie będą jedynie wydzielonym długim pasem inwestycyjnym bez odniesień do terenu pozostającego obok, ale będą miały gwarancję tzw. dobrego sąsiedztwa na działkach sąsiednich). Ponadto plan przewiduje konieczność uzbrojenia całego terenu (wytwarzając wzdłuż działek zgodnie z rysunkiem planu dojazdową drogę publiczną) oraz zasady gwarantujące nie tylko na wyznaczonych wcześniej działkach, ale i w ich sąsiedztwie – ład przestrzenny. Niewątpliwie wartość wyznaczonych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości będzie zbywał działkę budowlaną nastąpi obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest opłatą jednorazową. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do wydzielonych działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia.

Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

Uwaga nr 8.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Pana Piotra Wędraka**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego **dla działki o nr ewid. 2525**.

Uwaga złożona po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego została poddana analizie i rozstrzygnięciu. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące uwagi, zastrzeżenia i wnioski:

8.1. Prośba o zmianę (usunięcie) przebiegu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD z terenu działki o nr ewid. 2525.

ad. 8.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga zostaje nieuwzględniona.

Uzasadnienie: podział, który nastąpił na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a którego konsekwencją jest wydzielenie działki o nr ewid. 2525 jest podziałem istniejącym. Ustalenia projektu planu respektują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w zakresie możliwości i zasad zagospodarowania działki z dodatkowym ograniczeniem powierzchni działki wydzielaną drogą oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDD. Wprowadzona droga 6KDD komunikuje teren opracowania oraz zapewnia możliwość podziału nieruchomości oraz podstawową obsługę komunikacyjną całego obszaru. Wprowadzona droga 6KDD została oprotestowana podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz poprzez złożone uwagi do projektu planu po pierwszym wyłożeniu. Wstępnie uwaga została rozpatrzona pozytywnie, jednakże po szerszej analizie oraz konsultacji z specjalistą do spraw komunikacji takie poprowadzenie drogi jest najbardziej ekonomiczne z punktu widzenia poniesionych nakładów inwestycyjnych w momencie realizacji oraz w zakresie domknięcia obwodów sieci uzbrojenia oraz jej docelowej zasadności działania. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano różne możliwości przebiegu drogi oznaczonej symbolem 6KDD włącznie z zakończeniem jej placem manewrowym do zawracania, jednakże przedłożony przebieg drogi podczas drugiego wyłożenia uznano za najbardziej racjonalny komunikacyjnie i ekonomicznie z punktu funkcjonowania całego założenia drogowego.

Przebieg drogi 6KDD z częściowym przebiegiem przez działkę o nr ewid. 2525 został poddany ponownemu, drugiemu wyłożeniu do publicznego wglądu, a tym samym umożliwiono osobom zainteresowanym zapoznanie z przyjętym rozwiązaniem planistycznym. Możliwe było również składanie uwag do projektu planu z takim przebiegiem dyskusyjnej drogi. W związku z powyższym nie jest uchybieniem formalnym nie przyjęcie uwagi dotyczącej drogi 6KDD, ponieważ fakt ten został upubliczniony społecznie oraz zaistniała możliwość złożenia ponownie uwagi. Podsumowując, procedura projektu planu została powtórzona.

W celu stworzenia większej powierzchni możliwej pod zabudowę na działce o nr ewid. 2525 zostaną w projekcie planu przesunięte linie zabudowy, które obecnie zostały ustalone na 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD. Zostaną one przesunięte na odległość 4,0 m od linii rozgraniczającej tej drogi.

Uwaga nr 9.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Annę Jedynek**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działki o nr ewid. 1169.

Uwaga poruszająca 9 problemów, została poddana analizie i rozstrzygnięciu. W jej wyniku część zarzutów wynikających z uwagi przyjęto i wprowadzono do ustaleń planu, a część odrzucono. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące wątpliwości, zastrzeżenia i wnioski:

9.1. Brak zrozumienia na wydzielenie na działce o nr ewid. 1169 terenie 2MNu strefy lokalizacji budynku mieszkalnego.

ad. 9.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej likwidacji strefy lokalizacji zabudowy wyznaczonej w planie na działce o nr ewid. 1169 w terenie oznaczonym symbolem 2MNu.

Uzasadnienie: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNu ma dualną strukturę funkcjonalno – przestrzenną. Część terenu, mająca obecnie dostęp komunikacyjny do drogi publicznej, jest już w dużym stopniu zainwestowana. Głębokość terenu (odległość do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD), daje możliwość realizacji nowej zabudowy w obszarze „za” istniejącymi budynkami na działce budowlanej bez konieczności obowiązku realizacji inwestycji po wybudowaniu sieci sanitarnej, ale także możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w dalszej odległości od ulicy Głównej dopiero po wyposażeniu drogi oznaczonej na rysunku planu 5KDD w niezbędną siećową infrastrukturę techniczną w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych. Jest to uzasadnione względami ekonomicznymi. Dopuszczenie tymczasowego funkcjonowania zabudowy na szczelnych zbiornikach do gromadzenia nieczystości w terenach nowo parcelowanych, na nowych działkach jest nieuzasadnione pod względem finansowym nie tylko z punktu widzenia inwestora ale i interesu Gminy. Strefa lokalizacji zabudowy wprowadzona została w pasie ok. 50,0 m od nowoprojektowanych dróg 2KDL, 5KDD. Na działce o nr ewid. 1169 na terenie 2MNu (poza strefą lokalizacji zabudowy) plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej z możliwością odprowadzania nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników sanitarnych. Pozwoli to na wprowadzenie drogi wewnętrznej i zrealizowanie zabudowy (poza kwestionowaną strefą).

9.2. Prośba o wprowadzenie zapisów umożliwiających wydzielenie dróg wewnętrznych.

ad. 9.2. Wyjaśnienie

Złożona uwaga nie jest adekwatna do zapisów planu, bowiem na terenie 2MNu możliwe jest wydzielenie dróg wewnętrznych w celu obsługi działek budowlanych.

9.3. Brak zrozumienia dla zapisów planu ograniczających na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu (w strefie lokalizacji zabudowy) możliwości realizacji nowej warunkowanej wykonaniem sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki komunalne i bytowe.

ad 9.3. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy przed wykonaniem kanalizacji sanitarnej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu w strefie lokalizacji zabudowy.

Uzasadnienie: Warunkiem realizacji zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu (w strefie lokalizacji zabudowy) jest wykonanie kanalizacji sanitarnej, która będzie miała za zadanie odprowadzać ścieki komunalne i bytowe w systemie sieciowym. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obecnie wolny od zabudowy obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni. Obecnie na terenie Smardzewic już realizowana jest kanalizacja sanitarna (etap procedury przetargowej). W perspektywie kilku lat możliwa będzie realizacja zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2MNu. W przyszłości zasadna jest realizacja zabudowy na działkach, które już są zaopatrzone w media oraz posiadają dostęp do drogi publicznej. Realizacja zabudowy w tempie równym budowie sieci uzbrojenia daje gwarancję Gminie opłacalności utrzymania i budowy sieci kanalizacji, wodociągów oraz sieci dróg.

Należy również zaznaczyć, że plan miejscowy jest aktem prawa, którego realizacja jest procesem wieloletnim. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, definiowaną w prawie ochrony środowiska, która wskazuje konieczność integrowania procesów politycznych, gospodarczych i społecznych w celu możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb współczesnych i przyszłych pokoleń. Otwieranie możliwości inwestycyjnych na pozostałych terenach powinno się odbywać zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz możliwościami finansowymi Gminy.

9.4. Prośba o zmianę wysokości budynków mieszkalnych z 10,0 m do 12,0 m.

ad. 4. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się zmiany wysokości budynków mieszkalnych z 10,0 m do 12,0 m.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium.* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji. Wysokość dla budynku mieszkalnego do 10,0 m jest wystarczające dla 2 kondygnacji. Na terenie 2MNu wysokość zabudowy została celowo podwyższona do 10,0m (w stosunku do terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 13MN) ze względu na odniesienie do istniejącej już zabudowy oraz możliwości wprowadzenia zabudowy usługowej różnorodnej z zabudową mieszkaniową w zakresie funkcji terenu. Plan nie zabrania realizacji poddaszy (użytkowych i nieużytkowych) w budynkach mieszkalnych.

9.5. Brak zgody na ograniczenie szerokości do nie mniej niż 8,0 m dla wydzielenie dróg wewnętrznych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu.

ad 9.5. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej szerokości drogi wewnętrznej z 8,0 m do 7,0 m.

Uzasadnienie: Parametry dla dróg wewnętrznych ustalone w planie miejscowym są optymalne w celu lokalizacji uzbrojenia oraz wyposażenia drogi w niezbędną infrastrukturę. Wprowadzenie ograniczenia szerokości drogi wewnętrznej do 8,0 m jest zasadne z punktu widzenia lokalizowania uzbrojenia w linach rozgraniczających drogę. Takie działanie ma na celu zapobiegnięciu sytuacji, gdzie sieć uzbrojenia należałoby zlokalizować na działkach budowlanych, ze względu na zbyt małą szerokość drogi. Lokalizacja uzbrojenia jest uwarunkowana zachowaniem odpowiednich minimalnych odległości pomiędzy sieciami infrastruktury. Droga powinna zostać zaopatrzona nie tylko w chodniki i pas zieleni ale również w rów odwadniający, w przydatku gdy nie jest zrealizowana kanalizacja deszczowa. W celu zaopatrzenia terenu o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny w infrastrukturę techniczną, szerokość dróg wewnętrznych ustalona w planie na minimalnie 8,0 m szerokości jest wystarczająca, jednak ta szerokość jest szerokością najmniejszą w jakiej możliwe jest zlokalizowane koniecznej i niezbędnej sieci uzbrojenia do nowych działek budowlanych z dostępem komunikacyjnym z wydzielonych dróg wewnętrznych.

9.6. Prośba o zmniejszenie szerokości frontu działki nowo wydzielanej na działce o nr ewid. 1169 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu.

ad 9.6. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej z 20,0 m na 19,0 m, oraz zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej do 20m², na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNU.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt. 8) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003, Nr 80 poz. 171 z późn. zm.) w planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki (...) podziału nieruchomości. W związku z powyższym wyznaczenie wielkości nowo projektowanych działek na 20m² jest niemożliwe ponieważ powierzchnia ta nie jest wystarczająca do wydzielenia działki budowlanej.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115, poz. 741) działka budowlana definiowana jest jako: *zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.* Zgodnie z powyższą definicją zadaniem projektanta sporządzającego projekt planu jest wskazanie takich parametrów nowoprototypowanych działek budowlanych, które byłyby optymalne dla projektowanej zabudowy. Natomiast realizację zabudowy na działkach już istniejących można dokonywać bez przeszkód, ale zgodnie z określonymi w planie parametrami dla zabudowy.

9.7. Prośba o możliwości przywrócenia drogi dzielącej teren 9MN (będącej w projekcie planu w I wyłożeniu do publicznego wglądu).

ad 9.7. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości przywrócenia drogi dzielącej teren 9MN.

Uzasadnienie: Zniesienie drogi było podyktowane uwagą, która wpłynęła po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. Przesłanką do likwidacji drogi są również aspekty ekonomiczne Gminy (docelowa realizacja i utrzymanie drogi publicznej). Na terenie 9MN jest możliwość wprowadzenia komunikacji wewnętrznej. Plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy z dostępem do dróg wewnętrznych. Istniejąca tkanka podziału ewidencyjnego nieruchomości daje możliwość podziału działek w taki sposób, aby miały one dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne. Wydzielenie drogi wewnętrznej z dwóch, trzech nieruchomości daje możliwość zabudowania działek sąsiednich. Droga dzieląca teren 9MN nie jest konieczna do jednoznaczego wskazania w planie miejscowym.

9.8. Prośba o możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie technologii i paliw grzewczych niskoemisyjnych.

ad 9.8. Rozstrzygnięcie uwagi

Uwaga dotycząca ograniczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych jest bezzasadna. Projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem zastosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, co jest tożsame z paliwami „niskoemisyjnymi”. Plan dopuszcza możliwość zastosowania paliw ekologicznych, co nie wyklucza stosowania miału i węgla jako paliwa grzewczego. Paliwem ekologicznym jest również miał oraz węgiel oczywiście gdy posiada odpowiednią kaloryczność oraz dopuszczony poziom siarki. Przy zastosowaniu pieca z certyfikatem ekologicznym oraz przy spalaniu węgla i miału o dopuszczonej zawartości siarki warunek z planu miejscowego zostaje spełniony.

9.9. Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 9.9. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

Uwaga nr 10.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Państwa Andrzeja i Danutę Sobierskich**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działki o nr ewid. 1155.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące zastrzeżenie:

- 10.1.** Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 10%.

ad 10.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 10%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

Uwaga nr 11.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Państwa Elżbietę i Mirosława Kwiatkowskich**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działek o nr ewid. 1175, 1176.

Uwaga składa się z 6 problemów. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące uwagi, zastrzeżenia i wnioski:

- 11.1.** Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 11.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

11.2. Brak zrozumienia dla zapisów planu ograniczających na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, możliwości realizacji nowej warunkowanej wykonaniem sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki komunalne i bytowe.

ad 11.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy przed wykonaniem kanalizacji sanitarnej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNu, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.

Uzasadnienie: Warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 7MN do 10MN (zgodnie z §15 pkt 5) jest wykonanie kanalizacji sanitarnej, która będzie miała za zadanie odprowadzać ścieki komunalne i bytowe w systemie sieciowym. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obecnie wolny od zabudowy obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni. Obecnie na terenie Smardzewic już realizowana jest kanalizacja sanitarna (etap procedury przetargowej). W perspektywie kilku lat możliwa będzie realizacja zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 2MNu oraz na terenach 7MN, 8MN, 9MN oraz 10MN. W przyszłości zasadna jest realizacja zabudowy na działkach, które już są zaopatrzone w media oraz posiadają dostęp do drogi publicznej. Realizacja zabudowy w tempie równym budowie sieci uzbrojenia daje gwarancję Gminie opłacalności utrzymania i budowy sieci kanalizacji, wodociągów oraz sieci dróg.

Należy również zaznaczyć, że plan miejscowy jest aktem prawa, którego realizacja jest procesem wieloletnim. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, definiowaną w prawie ochrony środowiska, która wskazuje konieczność integrowania procesów politycznych, gospodarczych i społecznych w celu możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb współczesnych i przyszłych pokoleń. Otwieranie możliwości inwestycyjnych na pozostałych terenach powinno się odbywać zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz możliwościami finansowymi Gminy.

11.3. Prośba o możliwość realizacji piwnic w budynkach mieszkalnych.

ad 11.3. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwzględnia się dopuszczenie piwnic w budynkach zarówno o przeznaczeniu podstawowym jak i uzupełniającym.

11.4. Prośba o możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie ekogroszku.

ad 11.4. Rozstrzygnięcie uwagi

Uwaga dotycząca ograniczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych, jest bezzasadna. Projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem zastosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, co jest tożsame z paliwami „niskoemisyjnymi”. Plan dopuszcza możliwość zastosowania paliw ekologicznych, co nie wyklucza stosowanie miału i węgla jako paliwa grzewczego. Paliwem ekologicznym jest również miał oraz węgiel oczywiście gdy posiada odpowiednią kaloryczność oraz dopuszczony poziom siarki. Przy zastosowaniu pieca z certyfikatem ekologicznym oraz przy spalaniu węgla i miału o dopuszczonej zawartości siarki warunek z planu miejscowego zostaje spełniony.

11.5. Prośba o zmniejszenie wielkości nowo wydzielanych działek z 1200m² do 1000m².

ad 11.5. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1200m² do 1000m², na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNU, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.

Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego ustanawia dla terenów oznaczonych symbolami 2MNU oraz 7MN wielkość nowo projektowanych działek na nie mniej niż 1000m²; dla terenu oznaczonego na rysunku planu 10MN – 700m². W związku z powyższym uwaga powinna odnosić się do terenów oznaczonych na rysunku wyłącznie symbolami 8MN i 9MN.

Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek na terenach 8MN i 9MN, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.

11.6. Prośba o wyznaczenie większej ilości dróg.

ad 11.6. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej wyznaczenia większej ilości dróg.

Uzasadnienie: Nie jest konieczne wyznaczenie większej ilości dróg na terenie opracowania projektu planu miejscowego. Wyznaczenie większej ilości dróg w planie miejscowym wiąże się ze znacznymi konsekwencjami finansowymi dla Gminy. Jednocześnie plan miejscowy zakłada wprowadzenie dróg wewnętrznych o takich parametrach, że będzie możliwe uzbrojenie terenów pod zabudowę.

Uwaga nr 12.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Pani Beata Müller**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla **działek położonych przy ul. Głównej 119 i ul. Głównej 59**. Szczegółowe rozstrzygnięcie uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące zastrzeżenia i wnioski:

12.1. Prośba o wyznaczenie większej ilości dróg.

ad 12.1. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej wyznaczenia większej ilości dróg.

Uzasadnienie: Nie jest konieczne wyznaczenie większej ilości dróg na terenie opracowania projektu planu miejscowego. Wyznaczenie większej ilości dróg w planie miejscowym wiąże się z konsekwencjami finansowymi dla Gminy. Jednocześnie plan miejscowy zakłada wprowadzenie dróg wewnętrznych o takich parametrach, że będzie możliwe uzbrojenie terenów pod zabudowę.

12.2. Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 12.2. Rozstrzygnięcie uwagi

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość..

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy.

Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

Uwaga nr 13.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Halinę Skrzypczyk**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działek o nr ewid. 425/1 i 425/2. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące uwagi, zastrzeżenia i wnioski:

13.1. Prośba o przesunięcie strefy lokalizacji zabudowy na terenie 1MNu w stronę drogi 1KDL, w celu umożliwienia realizacji zabudowy.

ad 13.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga została uwzględniona.

13.2. Prośba o zezwolenia na działkach o nr ewid. 425/1 i 425/2 zezwolenie na zabudowę w terenie 1MNu. Dopuszczyć możliwość zastosowania szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości.

ad 13.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Uwaga została częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie: Uwzględniając powyżej część uwagi odnoszącej się do przesunięcia strefy lokalizacji zabudowy, uwzględnia się również możliwość realizacji szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości. Zapisy planu pozwalają na realizację zabudowy (poza strefą lokalizacji zabudowy) na bazie szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości. Natomiast realizacja zabudowy w strefie lokalizacji zabudowy na terenie 1MNu będzie możliwa wtedy gdy zostanie zrealizowany wodociąg oraz kanalizacja (jako zadania własne Gminy).

Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obecnie wolny od zabudowy obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni. Obecnie na terenie Smardzewic już realizowana jest kanalizacja sanitarna (etap procedury przetargowej). W perspektywie kilku lat możliwa będzie realizacja zabudowy na terenie oznaczonym symbolami 1MNu. W przyszłości zasadna jest realizacja zabudowy na działkach, które już są zaopatrzone w media oraz posiadają dostęp do drogi publicznej. Realizacja zabudowy w tempie równym budowie sieci uzbrojenia daje gwarancję Gminie opłacalności utrzymania i budowy sieci kanalizacji, wodociągów oraz sieci dróg.

13.3. Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 13.3. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość..

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

Uwaga nr 14.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez Pana Pecynę. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego dla działek o nr ewid. 1160. Szczegółowe rozstrzygnięcie uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące uwagi, zastrzeżenia i wnioski:

14.1. Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 14.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

14.2. Prośba o możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie ekogroszku.

ad 14.2. Rozstrzygnięcie uwagi

Uwaga dotycząca ograniczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych. jest bezzasadna. Projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem zastosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, co jest tożsame z paliwami „niskoemisyjnymi”. Plan dopuszcza możliwość zastosowania paliw ekologicznych, co nie wyklucza stosowanie miału i węgla jako paliwa grzewczego. Paliwem ekologicznym jest również miał oraz węgiel oczywiście gdy posiada odpowiednią kaloryczność oraz dopuszczony poziom siarki. Przy zastosowaniu pieca z certyfikatem ekologicznym oraz przy spalaniu węgla i miału o dopuszczonej zawartości siarki warunek z planu miejscowego zostaje spełniony.

Uwaga nr 15.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Pana Andrzeja Ostrowskiego**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego **dla działki o nr ewid. 1163/2**. Szczegółowe rozstrzygnięcie uwagi przedstawiono poniżej.

Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące wnioski:

- 15.1.** Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek (w propozycji rozstrzygnięcia uwagi) o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 15.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość..

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędziem pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

Uwaga nr 16.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, złożona przez **Panią Janinę Gralek**. Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego **dla działek o nr ewid. 1126, 1127/4**.

Uwaga składa się z 6 punktów. Szczegółowe rozstrzygnięcie poszczególnych elementów uwagi przedstawiono poniżej. Uwaga wnosi do projektu planu miejscowego następujące uwagi, zastrzeżenia i wnioski:

- 16.1.** Brak zgody na ustalenie wysokości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku przekształcenia terenów rolnych w budowlane, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu – w wysokości 30%. Wniosek o zmianę wysokości z 30% na 5%.

ad 16.1. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany stawki procentowej z 30% do 5%.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 171) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe,

które służą (zgodnie z art. 36 ust. 4 niniejszej ustawy) naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłatę nalicza się w sytuacji gdy właściciel lub użytkownik wieczysty chce zbyć daną nieruchomość.

Stawka procentowa naliczana jest od wzrostu wartości nieruchomości, która powstała na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W stanie obecnym działki objęte ustaleniami planu miejscowego w większości stanowią użytek bądź nieużytek rolniczy i nie posiadają prawa zabudowy. Po uchwaleniu planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi, dla których realizowane będą podziały nieruchomości, uzbrojenia oraz zasady inwestowania. Wówczas wartość tych nieruchomości znacznie wzrośnie. W momencie gdy właściciel nieruchomości zbywa działkę następuje obowiązek wniesienia opłaty planistycznej do Gminy, określonej w planie w sposób procentowy, jako procent od różnicy pomiędzy wartością działki rolnej a działki budowlanej. Opłata jest jednorazowa.

Obecnie teren objęty granicami opracowywanego planu miejscowego jest w większości użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytek. Poprzez uchwalenie planu miejscowego działki staną się działkami budowlanymi. Plan miejscowy wyznacza system dróg publicznych, dzięki którym możliwy będzie dojazd do działek budowlanych. Na podstawie planu miejscowego możliwa będzie realizacja inwestycji liniowych tj. sieci uzbrojenia. Plan miejscowy sporządza Wójt Gminy, a koszt sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). **Właściciele działek nie ponoszą kosztów związanych z przekształceniem terenów z rolnych na budowlane**, ani docelowych koniecznych kosztów związanych z budową dróg i bezpośrednich kosztów związanych z budową uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym. Stawka procentowa jest narzędnym pozwalającym jedynie na częściową rekompensatę wkładów finansowych wniesionych w realizację ustaleń przyjętych w planie miejscowym. Ustalenia te będą w przyszłości w sposób ciągły obciążać budżet Gminy (w zakresie utrzymania dróg, utrzymania wodociągów i kanalizacji).

16.2. Brak zrozumienia dla zapisów planu ograniczających na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 2MN do 13MN możliwości realizacji nowej warunkowanej wykonaniem sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki komunalne i bytowe.

ad 16.2. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia uwagi dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy przed wykonaniem kanalizacji sanitarnej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 2MN do 13MN.

Uzasadnienie: Warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2MN do 13MN (zgodnie z §15 pkt 5) jest wykonanie kanalizacji sanitarnej, która będzie miała za zadanie odprowadzać ścieki komunalne i bytowe w systemie sieciowym. Zapis umieszczony w planie ma swoje uzasadnienie ekonomiczne. Realizacja szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych, jest nieekonomiczna z punktu widzenia interesów Gminy, która planuje w przyszłości wyposażyć tereny w kanalizację sanitarną oraz z punktu widzenia docelowego inwestora. Zapis o konieczności podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej chroni obecnie wolny od zabudowy obszar miejscowości Smardzewice przed nierównomiernym wypełnianiem się zabudową. Sukcesywna realizacja zabudowy daje gwarancję zaistnienia porządku przestrzeni. Obecnie na terenie Smardzewic już realizowana jest kanalizacja sanitarna (etap procedury przetargowej). W perspektywie kilku lat możliwa będzie realizacja zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 2MN do 13MN. W przyszłości zasadna jest realizacja zabudowy na działkach, które już są zaopatrzone w media oraz posiadają dostęp do drogi publicznej. Realizacja zabudowy w tempie równym budowie sieci uzbrojenia daje gwarancję Gminie opłacalności utrzymania i budowy sieci kanalizacji, wodociągów oraz sieci dróg.

Należy również zaznaczyć, że plan miejscowy jest aktem prawa, którego realizacja jest procesem wieloletnim. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, definiowaną w prawie ochrony środowiska, która wskazuje konieczność integrowania procesów politycznych, gospodarczych i społecznych w celu możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb współczesnych i przyszłych pokoleń. Otwieranie możliwości inwestycyjnych na pozostałych terenach powinno się odbywać zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz możliwościami finansowymi Gminy.

16.3. Prośba o możliwość realizacji przeseł z prefabrykatów w ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami 4MN, 5MN i 6MN.

ad. 16.3. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie do nieuwzględnienia uwagi: zastosowanie przeseł z prefabrykatów betonowych w ogrodzeniach jest niezgodne z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wymaganego zakresu i planowanego zagospodarowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Takie wymagania Konserwatora Zabytków mają na celu ochronę krajobrazu i nie wprowadzanie w terenie obiektów wyróżniających się negatywnie w przestrzeni.

Stosowanie przęseł z prefabrykatów w ogrodzeniach stanowi barierę architektoniczną migracji drobnych przedstawicieli fauny.

16.4. Prośba o zmniejszenie szerokości frontu działki nowo wydzielanej na działkach o nr ewid. 1126 i 1127/4 w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN.

ad 16.4. Rozstrzygnięcie uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej na 17,0 m, oraz zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej do 800m², na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN.

Uzasadnienie: w celu ustalenia parametrów działek konieczne jest wprowadzenie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek. W celu uzyskania parametrów działki budowlanej w projekcie planu została wskazana dla terenów 4MN i 5MN minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 19,0m; dla terenu oznaczonego symbolem 6MN minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 22,0m; Podział nieruchomości zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie planu pozwoli na najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni działki budowlanej, zagospodarowanie terenu, lokalizowanie na działce zabudowy jaka i wprowadzenie terenów zielonych wolnych od zabudowy. Ustalona w projekcie planu minimalna szerokość frontu działki jest uzależniona od wielkości projektowanych wielkości działek. Większe powierzchniowo działki wymagają innych – większych parametrów ich wydzielania. Stanowi to gwarancję wydzielania przez geodetów działek o proporcjach umożliwiających racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie.

Nie jest możliwe zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek, ze względu na konieczność zachowania części terenu o mniejszej intensywności zabudowy – budynki na tych terenach powinny zostać zlokalizowane na większych działkach. Ze względu na bliskość terenów otwartych oraz terenów leśnych takie zapisy planu są uzasadnione względami przyrodniczymi uwzględniającymi możliwość przemieszczania drobnych przedstawicieli fauny.

16.5. Prośba o możliwość stosowania węgla i mialu jako paliwa grzewczego.

ad. 16.5. Wyjaśnienie:

Plan dopuszcza możliwość zastosowania paliw ekologicznych, co nie wyklucza stosowanie mialu i węgla jako paliwa grzewczego. Paliwem ekologicznym jest również mial oraz węgiel oczywiście gdy posiada odpowiednią kaloryczność oraz dopuszczony poziom siarki. Przy zastosowaniu pieca z certyfikatem ekologicznym oraz przy spalaniu węgla i mialu o dopuszczonej zawartości siarki warunek z planu miejscowego zostaje spełniony.

16.6. Prośba o:

- a) zwiększenie wysokości zabudowy
- b) możliwość budowy wolnostojącego budynku usługowego;

ad 16.6. Rozstrzygnięcie uwagi.

- a) nie uwzględnia się zmiany wysokości budynków;
- b) nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do możliwości realizacji budynków usługowych jako wolnostojących.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Wójt sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium.* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (2002 rok) wprowadza ograniczenia dla zabudowy do 2 kondygnacji, w związku z powyższym nie jest możliwe podniesienie minimalnej wielkości nowych budynków. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN i 6MN są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Takie przeznaczenie terenów zapewni jednolitość funkcji na terenach, oraz nie dopuści do wprowadzenia uciążliwej zabudowy usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Jednolitość funkcji w obszarze nowej urbanizacji jest wskazana ze względu na zapewnienie przyszłym jego mieszkańcom spokoju „w sąsiedztwie” przy jednoczesnej możliwości wbudowania w domu przy jego realizacji lub dobudowania do domu – pomieszczeń usługowych nie przekraczających swoją uciążliwością zajmowanych lokali.

II. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Infrastruktury i Spraw Właścielskich 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