

RP.0007.121.2020

UCHWAŁA NR XXII/121/20
RADY GMINY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM
z dnia 30 stycznia 2020 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki oraz miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815, 1571) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki po zapoznaniu się z wynikami analizy zawartymi w opracowaniu zatytułowanym „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2017-2019 w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, zaopiniowanym przez Gminną Komisję Architektoniczno-Urbanistyczną, uchwała co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzanej przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki stwierdza:

- 1) aktualność wszystkich obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) brak aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki, zatwierdzonego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 r.

§ 2. Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki wskazuje potrzebę:

- 1) kontynuacji prac nad sporządzeniem nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki;
- 2) kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obszarów, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego;
- 3) przystąpienia, w miarę potrzeb, do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla pozostałych obszarów gminy wskazanych w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2017-2019 w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

§ 3. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2017-2019 w celu oceny aktualności studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Krystyna Pierścińska

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXII/121/20 Rady Gminy w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała stanowi realizację dyspozycji z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą:

1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.
2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy.

Przedłożona analiza dokumentów planistycznych jest oceną wszystkich funkcjonujących na terenie gminy opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz możliwości realizacji w celu zapewnienia ciągłości procesów planistycznych na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki oraz postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzyskały pozytywną opinię Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej w dniu 17 grudnia 2020r.

W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, podejmuje się niniejszą uchwałę.



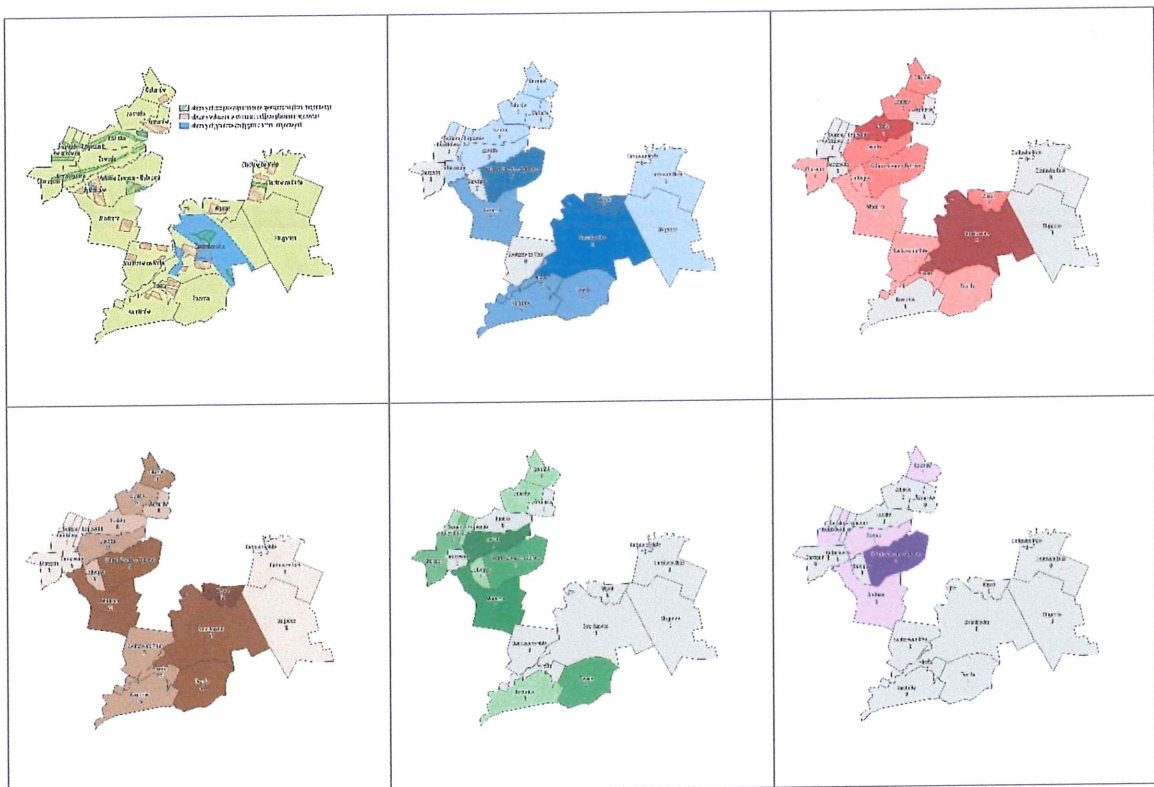
Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Krystyna Pierścińska

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2017 - 2019

w celu oceny aktualności
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Opracowanie:

mgr inż. arch. Anna Smaś



PRZEWODNICZĄCA RADY

K. Piwsińska
Krystyna Piwsińska

Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Podstawa prawna oraz cel i przedmiot opracowania	4
3. Materiały źródłowe.....	5
4. Charakterystyka gminy Tomaszów Mazowiecki.....	6
5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki.....	9
5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.....	9
5.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	18
5.3. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zagospodarowanie przestrzenne gminy	24
6. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki.....	26
6.1. Analiza zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów prawa	26
6.2. Wnioski dotyczące aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	31
7. Analiza aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki.....	34
7.1. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów prawa.....	34
7.1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa.....	34
7.1.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice	36
7.1.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice	38
7.1.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel – I" położonego w granicach administracyjnych gminy.....	42
7.1.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta.....	44
7.1.6. .Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko	46
7.1.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów	47
7.2. Analiza zmiany granic terenu górniczego „Smardzewice – Unewel I”	48
7.3. Wnioski dotyczące aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	50
7.4. Analiza złożonych wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmian.....	52
8. Analiza postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	56
9. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki.....	61
10. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	64

1. Wstęp

Jednym z głównych obowiązków gminy określonym w ustawie o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) jest zapewnienie na jej obszarze ładu przestrzennego, a do zadań własnych gminy należy między innymi ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów leżących w jej granicach administracyjnych.

Dokumentami planistycznymi na poziomie gminy są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Jednak nie jest ono aktem prawa miejscowego.

Co do zasady ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie jego sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dopiero w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, a zawarte w nich ustalenia muszą być zgodne z zapisami studium.

Inaczej sytuacja kształtuje się z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to decyzje administracyjne wydawane w indywidualnych sprawach na wniosek inwestora. Ustalenia ww. decyzji nie muszą być zgodne z ustaleniami studium.

Zadania o charakterze ponadlokalnym, wprowadzane są przez samorząd wojewódzki i administrację rządową do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za pośrednictwem dokumentów planistycznych sporządzanych na szczeblu regionalnym.

2. Podstawa prawna oraz cel i przedmiot opracowania

Podstawą prawną analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Zgodnie z ww. przepisem w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Artykuł 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na konieczność przeanalizowania i oceny:

- a) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy z uwzględnieniem:
 - ustaleń zawartych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez wójta gminy oraz wydanych przez wojewodę na terenach zamkniętych,
 - ustaleń zawartych w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych przez wójta gminy;
- b) zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- c) zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- d) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego;
- e) postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przepis ten wskazuje również na konieczność opracowania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem wniosków wynikających z ww. analiz.

Wójt gminy przekazuje radzie gminy wyniki powyższych analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do zmiany studium lub planu miejscowego.

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki została sporządzona za lata 2010 – 2016. Jej wyniki zostały przyjęte uchwałą nr XLVIII/289/17 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie obejmuje okres od 1 stycznia 2017 r. do 21 października 2019 r. Analizą i oceną objęto obszar gminy Tomaszów Mazowiecki w jej granicach administracyjnych.

3. Materiały źródłowe

W opracowaniu wykorzystano następujące materiały:

- uchwała Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwały Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski o zmianę oraz opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki skierowane do Wójta Gminy w latach 2017 – 2019,
- decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Wójta Gminy w latach 2017 – 2019,
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Wójta Gminy w latach 2017 – 2019,
- uchwała nr XLVIII/289/17 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w latach 2010 – 2016),
- rejestr decyzji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzony przez Marszałka Województwa Łódzkiego (<http://bip.bppwl.lodzkie.pl/categories/2087>),
- System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki (<http://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net>),
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody prowadzony przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska (<http://crfop.gdos.gov.pl>),
- dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego (<http://bdl.stat.gov.pl/BDL>),
- geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>).

4. Charakterystyka gminy Tomaszów Mazowiecki

Gmina Tomaszów Mazowiecki położona jest we wschodniej części województwa łódzkiego, w południowej części powiatu tomaszowskiego. Od zachodu graniczy z gminą Wolbórz i Ujazd, od południa z gminą Mniszków i Sławno, od wschodu z gminą Inowłódz, a od północy z gminą Lubochnia i miastem Tomaszów Mazowiecki, będącym siedzibą powiatu.

Powierzchnia gminy Tomaszów Mazowiecki wynosi 150 km², co stanowi 0,8% powierzchni województwa łódzkiego i 14,6% powierzchni powiatu tomaszowskiego.

Gmina podzielona jest na 24 sołectwa, wchodzące w skład 21 obrębów geodezyjnych. Obręb Zaborów składa się z sołectw Zaborów I i Zaborów II, obręb Zawada składa się z sołectw Zawada i Niebrów, a obręb Kolonia Zawada – Dąbrowa składa się z sołectw Kolonia Zawada i Dąbrowa. Dane ewidencyjne powiatu tomaszowskiego generowane są dla gminy według obrębów geodezyjnych, a dane statystyczne Urzędu Gminy według sołectw. Rozkład przestrzenny obrębów w gminie przedstawia rysunek poniżej.



Rysunek 1. Rozkład przestrzenny obrębów gminy Tomaszów Mazowiecki. Źródło: opracowanie własne.

Gmina ma mało korzystny, nieregularny kształt. Obszar gminy rozdziela na część wschodnią i zachodnią miasto Tomaszów Mazowiecki. Gminę Tomaszów Mazowiecki przecinają szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym. Są to: droga ekspresowa S8 (Kudowa Zdrój – Suwałki) i droga wojewódzka nr 713 (Łódź – Januszewice k. Opoczna) oraz dwie linie kolejowe: nr 25 Łódź Kaliska – Dębica oraz nr 22 Tomaszów Mazowiecki – Radom.

Przebiegająca w zachodniej części gminy droga ekspresowa S8 stanowi sztuczną barierę oddzielającą sołectwa Cekanów, Zaborów, Komorów, Łazisko, Zawada, Świńsko – Łagiewniki, Kwiatkówka, Chorzęcin i Godaszewice od pozostałej części gminy. Natomiast w części wschodniej gminy wsie Sługocice, Cieślówice Duże i Cieślówice Małe od pozostałego obszaru gminy oddzielają rozległe kompleksy leśne. Dodatkowo wieś Cieślówice Małe oddziela od reszty gminy linia kolejowa Tomaszów Mazowiecki – Radom. Druga linia kolejowa (Łódź Kaliska – Dębica) przebiega przez wsie Cekanów i Wąwał dzieląc je na dwie części.

Gminę tworzą sołectwa o zróżnicowanym charakterze, różnych ograniczeniach przyrodniczych, odmiennym krajobrazie i różnych szansach rozwoju. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy jest ściśle powiązana z lokalnymi warunkami przyrodniczymi oraz ze specyficznym kształtem jej granic, a współczesny układ osadniczy jest utrwaleniem układu historycznego.

Specyficzny układ granic miasta i gminy tworzy też wzajemne powiązania funkcjonalno – przestrzenne i uzupełnia potrzeby terenów wiejskich w zakresie usług, którymi dysponuje miasto. Gmina nie posiada na swym terenie centrum usług administracyjnych, rolę którego w innych gminach pełni wieś gminna. Funkcję tego ośrodka sprawuje miasto Tomaszów Mazowiecki na terenie, którego znajdują się instytucje gminne takie jak Urząd Gminy, Gminny Zakład Komunalny, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej czy Zespół Ekonomiczno – Administracyjny Szkół.

Południowa część gminy graniczy z Zalewem Sulejowskim będącym sztucznym zbiornikiem retencyjnym powstałym przez spiętrzenie zaporą w Smardzewicach rzeki Pilicy.

Znaczny wschodni fragment obszaru gminy pokrywają kompleksy leśne, wchodzące w skład ciągów ekologicznych o znaczeniu regionalnym. Kompleksy te stanowią w dużej mierze formy ochrony przyrody. Największe z nich to dwa parki krajobrazowe z otulinami (Spalski Park Krajobrazowy i Sulejowski Park Krajobrazowy) oraz trzy obszary Natura 2000 (Łąki Cieślówickie, Lasy Spalskie, Lasy Smardzewickie). Oprócz tego na terenie gminy utworzono trzy rezerваты przyrody oraz szereg użytków ekologicznych.

Dominującą formą użytkowania gruntów w gminie są lasy, które zajmują ok. 45 % powierzchni gminy. Przeważająca powierzchnia lasów gminy jest własnością Skarbu Państwa.

Drugą z kolei formą użytkowania gruntów są grunty rolne, zajmujące ok. 42 % powierzchni gminy z dominującym arealem gruntów ornych. W powierzchni gruntów ornych na terenie gminy dominują grunty o najsłabszych i średnich klasach bonitacyjnych. Gleby kl. II i IIIa stanowią jedynie ok. 2,5% gruntów ornych. Gleby najwyższych klas bonitacyjnych występują w Wiadernie,

Swolszewicach Małych, Godaszewicach i w Cekanowie. Przy czym gleby klasy II występują jedynie w Wiadernie i obejmują powierzchnię 0,3 ha.

Pozostałe grunty to ok. 13 % powierzchni gminy.

Na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki, w przeciwieństwie do typowych dla województwa łódzkiego tendencji spadkowych, liczba ludności systematycznie wzrasta, z 10 248 mieszkańców w 2010 r. poprzez 10 939 mieszkańców w 2016 r. do 11 182 mieszkańców w 2018 r.

Stale rosnąca liczba ludności gminy, przy minimalnym przyroście naturalnym, wynika z procesów migracyjnych. Napływ ludności spoza gminy świadczy o atrakcyjności tych terenów dla nowego osadnictwa, wynikającej m. in. z różnorodności krajobrazowej, korzystnych warunków mikroklimatycznych (kompleksy leśne, doliny rzeczne), terenów rekreacyjnych nad Zalewem Sulejowskim i w dolinie rzeki Pilicy, a także z sąsiedztwa miasta Tomaszowa Mazowieckiego i dogodnych połączeń komunikacyjnych z regionem.

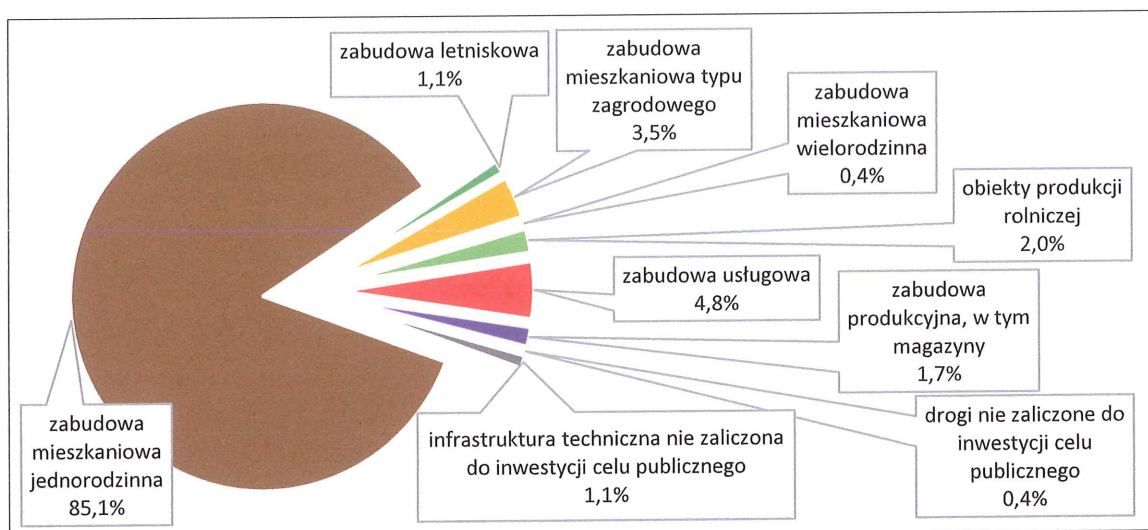
5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki

5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Ustalenie warunków zabudowy następuje w sytuacji, gdy zamierzenie inwestycyjne planowane jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konieczność ta wynika z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis ten stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku.

Analizy dokonano na podstawie danych zawartych w rejestrze wydanych decyzji o warunkach zabudowy prowadzonym w Referacie Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki zgodnie z art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizą objęto wyłącznie decyzje pozytywne. Analizie poddano liczbę decyzji wydanych w badanym okresie dla każdego z obrębów gminy wg funkcji ustalonej w decyzji.

W analizowanym okresie zdecydowana większość (85,1%) wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy czym zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Tym samym, część z tych decyzji dotyczyła tylko budynków gospodarczych i garażowych uzupełniających zabudowę mieszkaniową. W całym okresie analizowanym 6% decyzji wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dotyczyło budowy tylko budynku gospodarczego bądź garażowego uzupełniającego funkcję podstawową. W następnej kolejności zainteresowanie inwestorów skupiało się na zabudowie usługowej (4,8%) oraz związanej z funkcją rolniczą tj. zabudowie mieszkaniowej typu zagrodowego (3,5%) oraz obiektami produkcji rolniczej (2,0%). Pozostałe decyzje dotyczyły zabudowy produkcyjnej (1,7%), zabudowy letniskowej (1,1%), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (0,4%) oraz nie zaliczonej do inwestycji celu publicznego infrastruktury technicznej (1,1%) i drogowej (0,4%). Procentowy udział wszystkich funkcji w decyzjach wydanych w latach 2017 – 2019 przedstawiono na wykresie nr 1.



Wykres 1. Procentowy udział poszczególnych funkcji w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy w latach 2017 – 2019.
Źródło: opracowanie własne.

Liczba wydanych decyzji w pierwszych dwóch latach objętych analizą zdecydowanie wzrosła ze 164 decyzji do 213. W pierwszych 10 miesiącach 2019 r. wydano już 166 decyzji. Biorąc pod uwagę liczbę wniosków o wydanie warunków zabudowy złożonych w pierwszych 10 miesiącach 2019 r. można przyjąć, że liczba decyzji wydanych w tym roku utrzyma się na podobnym poziomie co w roku 2018. W analizowanym okresie wydano łącznie 543 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 462 decyzje dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe 81 decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło innych funkcji oraz obiektów infrastruktury technicznej. Tabela poniżej przedstawia liczbę wydanych w poszczególnych latach decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcje.

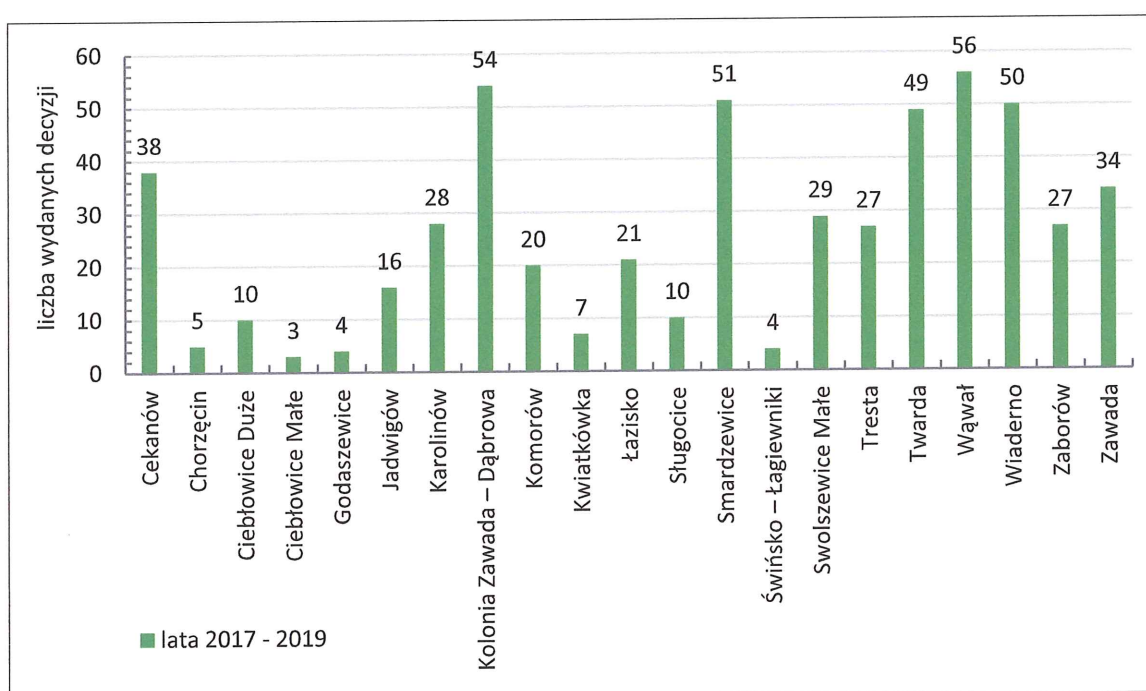
funkcja	2017 r.	2018 r.	2019 r.	razem
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	135	186	141	462
zabudowa letniskowa (ML)	2	3	1	6
zabudowa mieszkaniowa typu zagrodowego (RM)	7	6	6	19
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	1	1	0	2
obiekty produkcji rolniczej (RU)	4	5	2	11
zabudowa usługowa (U)	7	8	11	26
zabudowa produkcyjna, w tym magazyny (P)	1	4	4	9
drogi nie zaliczone do inwestycji celu publicznego (KD)	2	0	0	2
infrastruktura techniczna nie zaliczona do inwestycji celu publicznego (IT)	5	0	1	6
razem	164	213	166	543

Tabela 1. Liczba wydanych w poszczególnych latach decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcje. Źródło: opracowanie własne.

W analizowanym okresie największą liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębów sąsiadujących bezpośrednio z miastem Tomaszów Mazowiecki, a także dla obrębów

położonych atrakcyjnie pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Są to sąsiadujące z miastem obręby Wąwał (56 decyzji), Kolonia Zawada – Dąbrowa (54 decyzje) i Wiaderno (50 decyzji), a także położone w otoczeniu kompleksów leśnych obręby Twarda (49 decyzji) i Smardzewice (51 decyzji), który dodatkowo leży w sąsiedztwie Zalewu Sulejowskiego. Najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębów położonych na obrzeżach gminy. Są to: Cieblowice Małe (3 decyzje), Świńsko – Łągiewniki i Godaszewice (po 4 decyzje), Chorzęcin (5 decyzji), Kwiatkówka (7 decyzji). Trend ten utrzymuje się od lat, o czym świadczą dane zawarte w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2010 – 2016.

Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach łącznie w latach 2017 – 2019 przedstawia wykres nr 2.



Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach łącznie w latach 2017 – 2019.

Źródło: opracowanie własne.

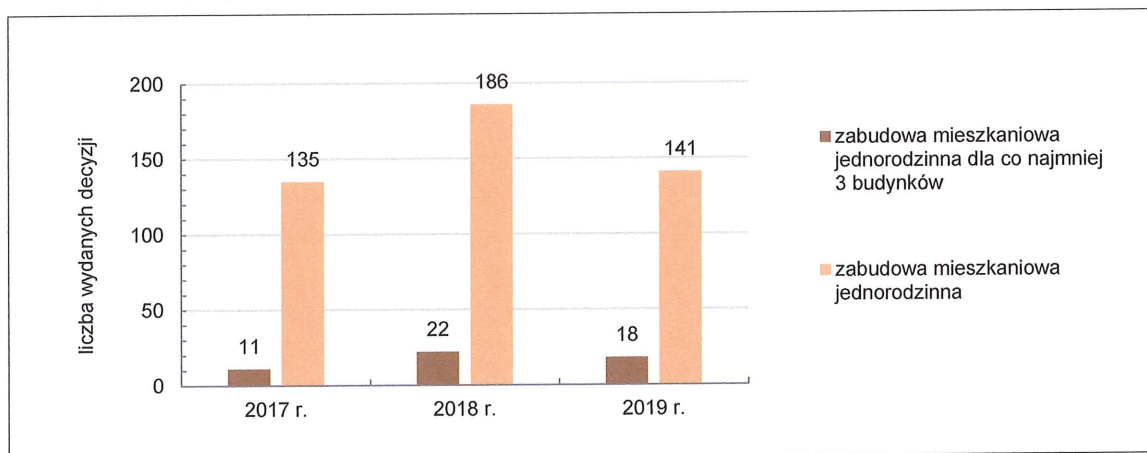
W obrębach Cieblowice Małe, Godaszewice i Sługocice oprócz pojedynczych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przez trzy lata nie wydano żadnej decyzji dla innej funkcji. Największą różnorodność funkcji odnotowano w decyzjach wydanych w obrębach Kolonia Zawada – Dąbrowa, Wiaderno oraz Zawada, czyli w obrębach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Tomaszowa Mazowieckiego i jednocześnie w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8. Poniżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie liczby wydanych w poszczególnych obrębach decyzji z podziałem na funkcje w nich określone.

obręb	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	zabudowa letniskowa (ML)	zabudowa mieszkaniowa typu zagrodowego (RM)	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	obiekty produkcji rolniczej (RU)	zabudowa usługowa (U)	zabudowa produkcyjna w tym magazyny (P)	drogi nie zaliczone do inwestycji celu publicznego (KD)	infrastruktura techniczna nie zaliczona do inwestycji celu publicznego (IT)	razem
Cekanów	34	-	-	-	1	2	1	-	-	38
Chorzęcin	1	-	2	-	1	1	-	-	-	5
Cieblowice Duże	8	-	-	-	-	1	-	1	-	10
Cieblowice Małe	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Godaszewice	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Jadwigów	14	-	1	-	-	1	-	-	-	16
Karolinów	24	2	1	-	-	-	-	-	1	28
Kolonia Zawada – Dąbrowa	41	-	1	2	3	2	5	-	-	54
Komorów	19	-	-	-	-	-	-	-	1	20
Kwiatkówka	3	-	3	-	-	-	1	-	-	7
Łazisko	17	-	-	-	-	4	-	-	-	21
Sługocice	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Smardzewice	45	-	-	-	-	5	-	-	1	51
Świńsko – Łagiewniki	3	-	-	-	1	-	-	-	-	4
Swolszewice Małe	27	1	-	-	-	1	-	-	-	29
Tresta	23	3	-	-	-	1	-	-	-	27
Twarda	43	-	3	-	1	1	-	1	-	49
Wąwał	54	-	-	-	-	2	-	-	-	56
Wiaderno	43	-	3	-	2	1	1	-	-	50
Zaborów	24	-	1	-	-	2	-	-	-	27
Zawada	22	-	4	-	2	2	1	-	3	34
razem	462	6	19	2	11	26	9	2	6	543

Tabela 2. Liczba wydanych w poszczególnych obrębach, łącznie w latach 2017 – 2019, decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcje. Źródło: opracowanie własne.

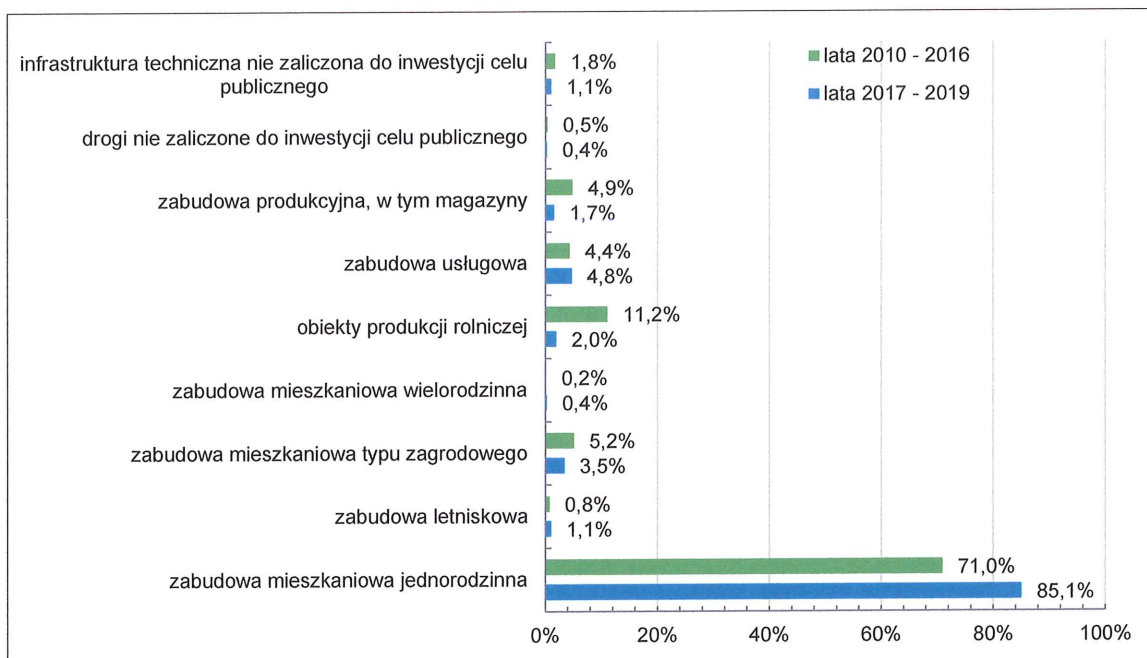
Zjawiskiem dość powszechnie występującym w podmiejskich gminach jest dzielenie gruntów rolnych na działki budowlane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zagadnienie to przeanalizowano również w gminie Tomaszów Mazowiecki. Analizą objęto decyzje o warunkach zabudowy dla co najmniej trzech budynków mieszkalnych. Łącznie w analizowanym okresie wydano 51 decyzji o warunkach zabudowy na budowę co najmniej 3 budynków mieszkalnych, czyli decyzji

stanowiących podstawę do podziału gruntu na działki budowlane. Stanowi to 11% wszystkich decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wśród tych decyzji zdecydowana większość (32 decyzje) dotyczyła budowy 3 – 5 budynków mieszkalnych, czyli umożliwiała podział na 3 – 5 działek budowlanych. Tylko pięć decyzji o warunkach zabudowy wydano na budowę więcej niż 10 budynków mieszkalnych (od 11 do 17 budynków). Na wykresie nr 3 przedstawiono liczbę wszystkich decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w porównaniu do liczby decyzji będących podstawą do podzielenia gruntu na działki budowlane.



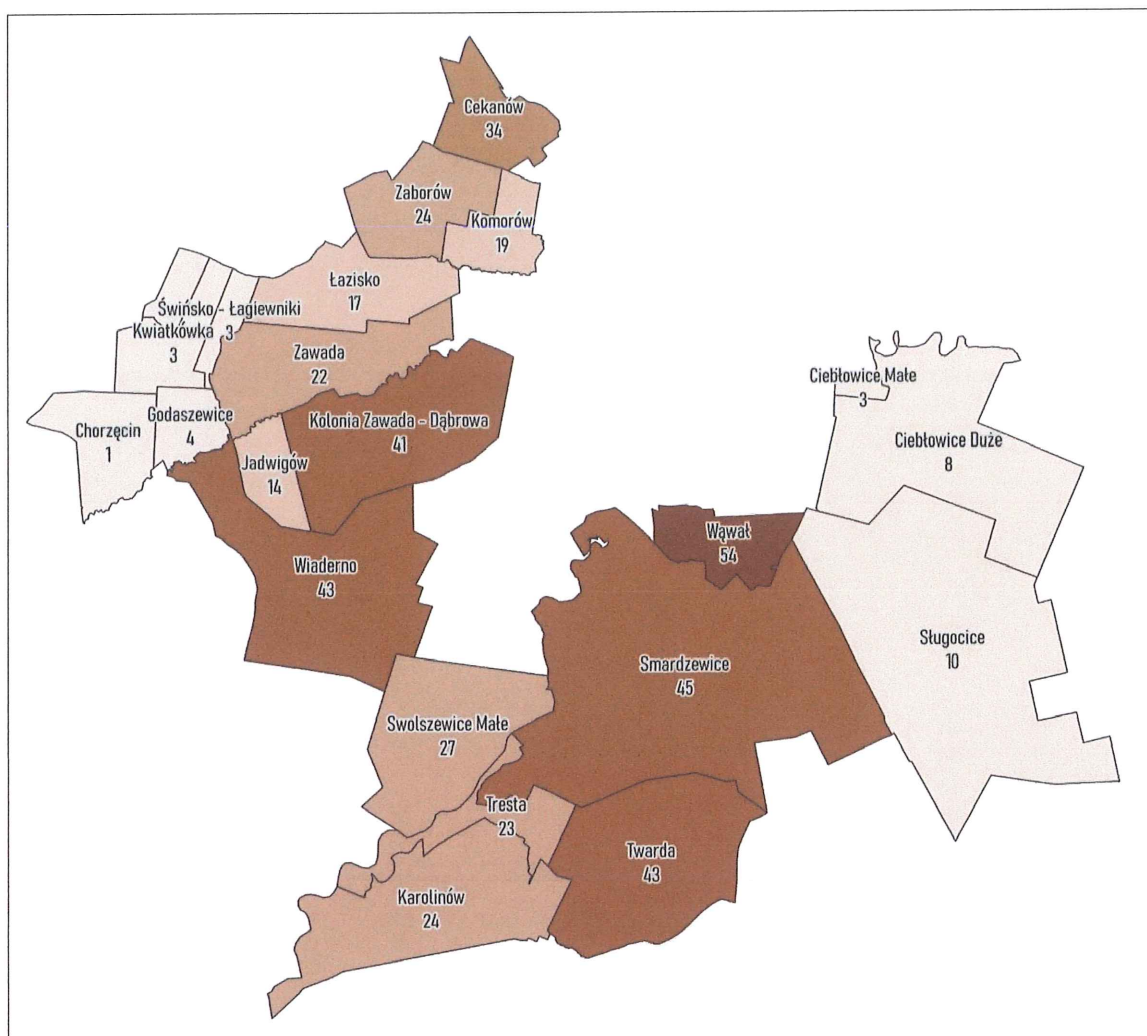
Wykres 3. Liczba wydanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w porównaniu do liczby decyzji dających podstawę do podzielenia gruntu na działki budowlane. Źródło: opracowanie własne.

W porównaniu do lat 2010 – 2016 (objętych wcześniejszym opracowaniem) w analizowanym okresie nastąpił wyraźny spadek liczby decyzji związanych z rolnictwem, w szczególności dotyczących obiektów produkcji rolniczej z 11,2% do 2,0% oraz dotyczących zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego z 5,2% do 3,5%. Nastąpił natomiast wzrost liczby wydawanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 71,0% do 85,1%. Spadek odnotowano również w liczbie wydanych decyzji dla zabudowy produkcyjnej z 4,9% do zaledwie 1,7%. Liczba decyzji wydanych dla pozostałych funkcji utrzymuje się na porównywalnym poziomie w obu badanych okresach (wykres nr 4).



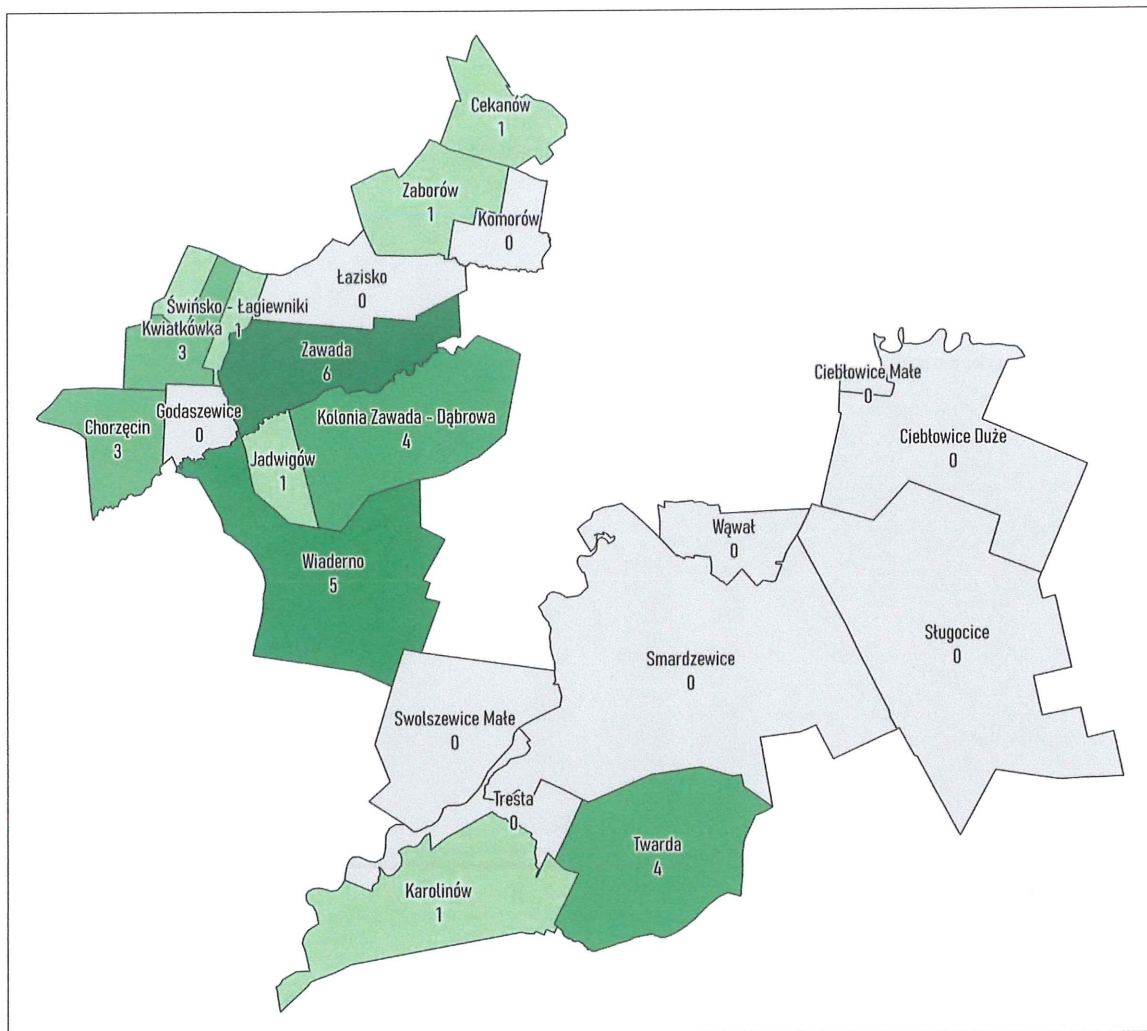
Wykres 4. Udział poszczególnych funkcji w decyzjach wydanych w latach 2010 – 2016 i w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne

Rozkład przestrzenny wydanych decyzji z uwzględnieniem funkcji zabudowy wskazuje, że tereny przeznaczane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone są przede wszystkim w Smardzewicach, Swolszewicach Małych, Treście, Twardej i Karolinowie tj. w sąsiedztwie Zalewu Sulejowskiego oraz w Wąwale, Kolonii Zawadzcie – Dąbrowie, Wiadernie i Cekanowie czyli w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Tomaszowa Mazowieckiego, stając się tym samym uzupełnieniem istniejących na obrzeżach miasta osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rysunek nr 2).



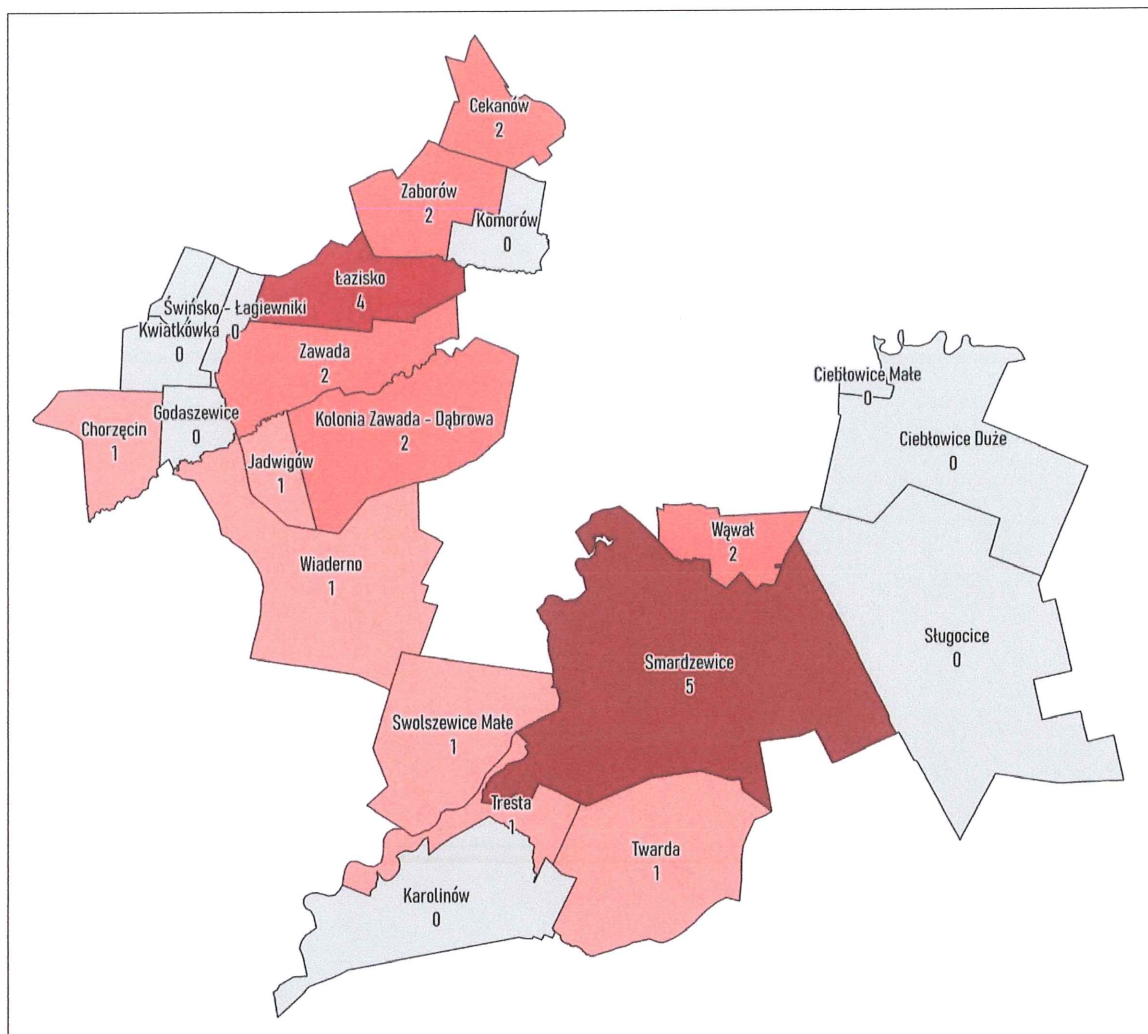
Rysunek 2. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

Zupełnie inaczej kształtuje się rozkład przestrzenny decyzji związanych z rolnictwem, czyli dotyczących zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego oraz obiektów produkcji rolniczej, co obrazuje rysunek nr 3. Tam, gdzie wydano najwięcej decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. w Smardzewicach i Wąwale, nie wydano żadnej decyzji dotyczącej zabudowy zagrodowej oraz dotyczącej obiektów produkcji rolniczej. Najwięcej decyzji dla tej funkcji wydano w Zawadzie (6 decyzji) i we Wiadernie (5 decyzji). Wiaderno, Kolonia Zawada – Dąbrowa i Twarda, to obręby, w których pomimo dużej liczby decyzji wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydano również kilka decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolniczej. Natomiast żadnej decyzji tego typu nie wydano w obrębach typowo rolniczych tj. w Ciebtowicach Dużych, Ciebtowicach Małych oraz Śługocicach, w Chorzęcinie wydano jedną decyzję, a w Kwiatkówce oraz Świńsku – Łagiewnikach zaledwie po 3 decyzje. Zwraca uwagę fakt, że we wsiach do tej pory typowo rolniczych praktycznie nie planuje się inwestycji związanych z rolnictwem.



Rysunek 3. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej i obiektów produkcji rolniczej w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

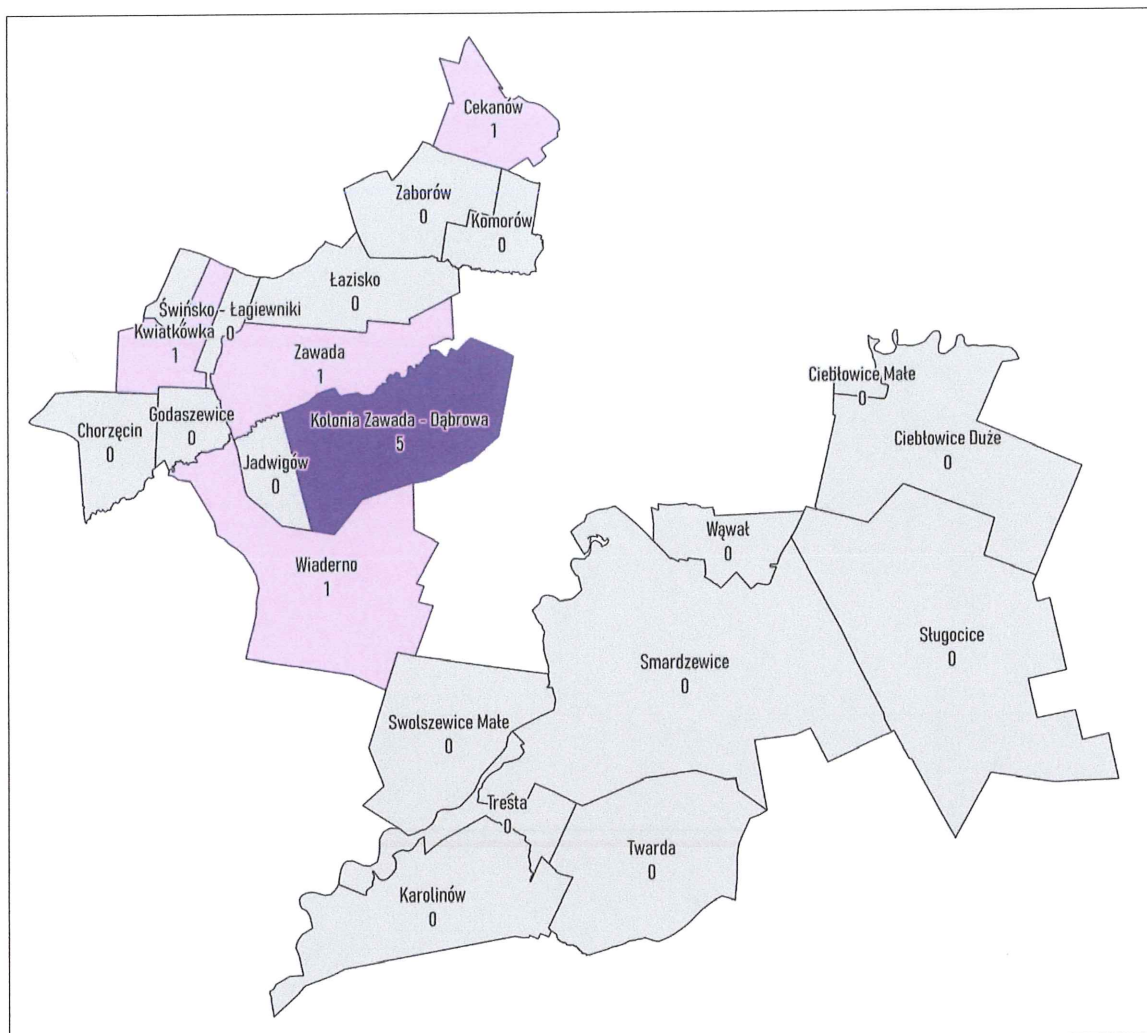
Na terenie gminy zauważalne jest również niewielkie zainteresowanie realizacją inwestycji usługowych (rysunek nr 4) i produkcyjnych (rysunek nr 5). Pięć decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji usługowej wydano w Smardzewicach, a cztery w Łazisku. W obrębach Cieblowice Duże, Cieblowice Małe, Stugocice, Godaszewice, Kwiatkówka, Świńsko – Łągiewniki i Karolinów przez trzy lata nie wydano żadnej decyzji dotyczącej funkcji usługowej. Również żadnej decyzji nie wydano w Komorowie pomimo tego, że leży on wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 713 na trasie z Tomaszowa Mazowieckiego do Łodzi.



Rysunek 4. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy usługowej w latach 2017 – 2019.

Źródło: opracowanie własne.

Zainteresowanie lokalizacją w gminie Tomaszów Mazowiecki inwestycji dotyczących obiektów produkcyjnych jest minimalne. Za wyjątkiem obrębu Kolonia Zawada – Dąbrowa, w którym wydano 5 decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów produkcyjnych, po jednej decyzji wydano w Zawadzie, Cekanowie oraz Wiadernie, a także w Kwiatkówce, gdzie wydano decyzję na budowę elektrowni fotowoltaicznej. Wszystkie wymienione powyżej obręby charakteryzuje lokalizacja wzdłuż drogi ekspresowej S8.



Rysunek 5 Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy produkcyjnej w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

5.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje w sytuacji, gdy zamierzenie inwestycyjne planowane jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konieczność ta wynika z art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przez inwestycje celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także krajowym oraz metropolitalnym bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

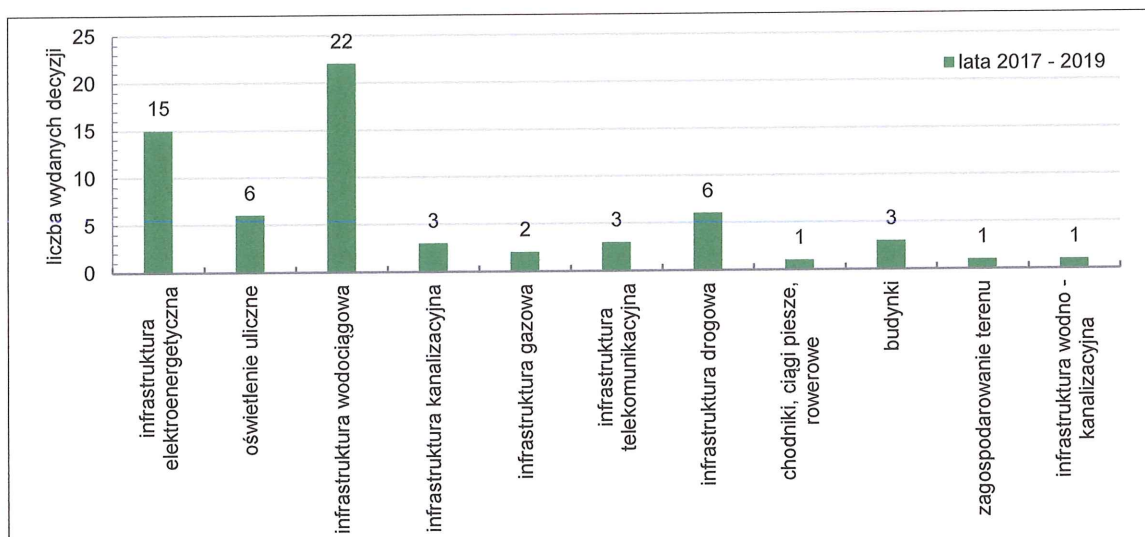
Analizy dokonano na podstawie danych z rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzonego w Referacie Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki oraz rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzonego przez Marszałka Województwa Łódzkiego, zgodnie z art. 57 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono także dane dotyczące decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów zamkniętych wydanych przez Wojewodę Łódzkiego.

W analizowanym okresie Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki wydał łącznie 63 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z czego 59 decyzji dotyczyło obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności dotyczącej infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz drogowej. Pozostałe 4 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków (3 decyzje) a także zagospodarowania terenów (1 decyzja). Decyzje te dotyczyły:

- termomodernizacji i przebudowy budynku świetlicy wiejskiej i OSP w Smardzewicach,
- rozbudowy i przebudowy budynku domu ludowego w Twardej,
- przebudowy i rozbudowy budynku ujęcia wody oraz zmiany sposobu użytkowania na Strażnicę OSP w Wąwale,
- zagospodarowania przestrzeni wokół budynku użyteczności publicznej w Twardej, w celu urządzenia strefy rekreacyjno – wypoczynkowo – turystycznej.

Decyzje dotyczące infrastruktury technicznej stanowiły 93,6% wszystkich wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Spośród decyzji dotyczących infrastruktury technicznej najwięcej (22 decyzje) dotyczyło lokalizacji sieci wodociągowych (wykres nr 5). Spośród pozostałych decyzji wydanych dla infrastruktury technicznej 15 decyzji wydano dla inwestycji celu publicznego dotyczącego sieci i urządzeń elektroenergetycznych, a 6 decyzji dla oświetlenia ulicznego. Również 6 decyzji dotyczyło infrastruktury drogowej, przy czym jedna z nich obejmowała dwa obręby (droga powiatowa Chorzęcin – Łazisko). Po 3 decyzje wydano dla sieci kanalizacyjnej i infrastruktury związanej z telefonią komórkową, 2 decyzje dotyczyły sieci gazowej, przy czym jedna z tych decyzji obejmowała tereny w trzech obrębach ewidencyjnych. Poza tym jedną decyzję wydano wspólnie dla infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej i jedną dla ciągu pieszo – rowerowego.



Wykres 5. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych łącznie w latach 2017 – 2019, z podziałem na rodzaj inwestycji. Źródło: opracowanie własne.

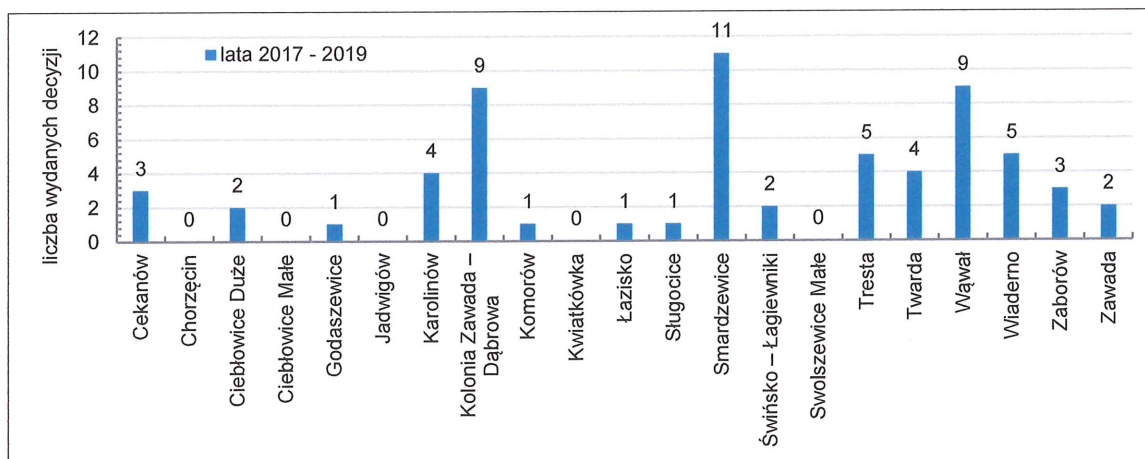
Liczba wydanych decyzji w analizowanym okresie wykazuje tendencję wzrostową od 16 decyzji w 2017 r. poprzez 23 decyzje w 2018 r. do 24 w pierwszych 10 miesiącach 2019 r. Natomiast z analizy danych zawartych w analogicznym opracowaniu dla lat 2010 – 2016 wynika, że liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zazwyczaj zawierała się w przedziale 24 – 29 decyzji. Tylko w roku 2011 i 2016 spadła poniżej 20 decyzji. Nigdy też nie przekroczyła liczby 30 decyzji. Tendencja ta utrzymuje się również w analizowanym w przedmiotowym opracowaniu okresie.

Poniżej zebrano w formie tabelarycznej liczbę wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach z podziałem na rodzaj inwestycji.

Rodzaj inwestycji	2017	2018	2019	suma
infrastruktura elektroenergetyczna	4	6	5	15
oświetlenie uliczne	3	2	1	6
infrastruktura wodociągowa	5	7	10	22
infrastruktura kanalizacyjna	1	1	1	3
infrastruktura gazowa	-	-	2	2
infrastruktura telekomunikacyjna	-	2	1	3
infrastruktura drogowa	2	4	-	6
chodniki, ciągi piesze, rowerowe	1	-	-	1
budynki	-	-	3	3
zagospodarowanie terenu	-	1	-	1
infrastruktura wodno – kanalizacyjna	-	-	1	1
suma	16	23	24	63

Tabela 3. Liczba wydanych w poszczególnych latach decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na rodzaj inwestycji. Źródło: opracowanie własne.

Najwięcej wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano w badanym okresie w obrębach Smardzewice (11 decyzji) oraz Wąwał i Kolonia Zawada – Dąbrowa (po 9 decyzji). Żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wydano w tym okresie w obrębach Chorzęcin, Cieblowice Małe, Jadwigów, Kwiatkówka oraz Swolszewice Małe (wykres nr 6).



Wykres 6. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych obrębach, łącznie w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

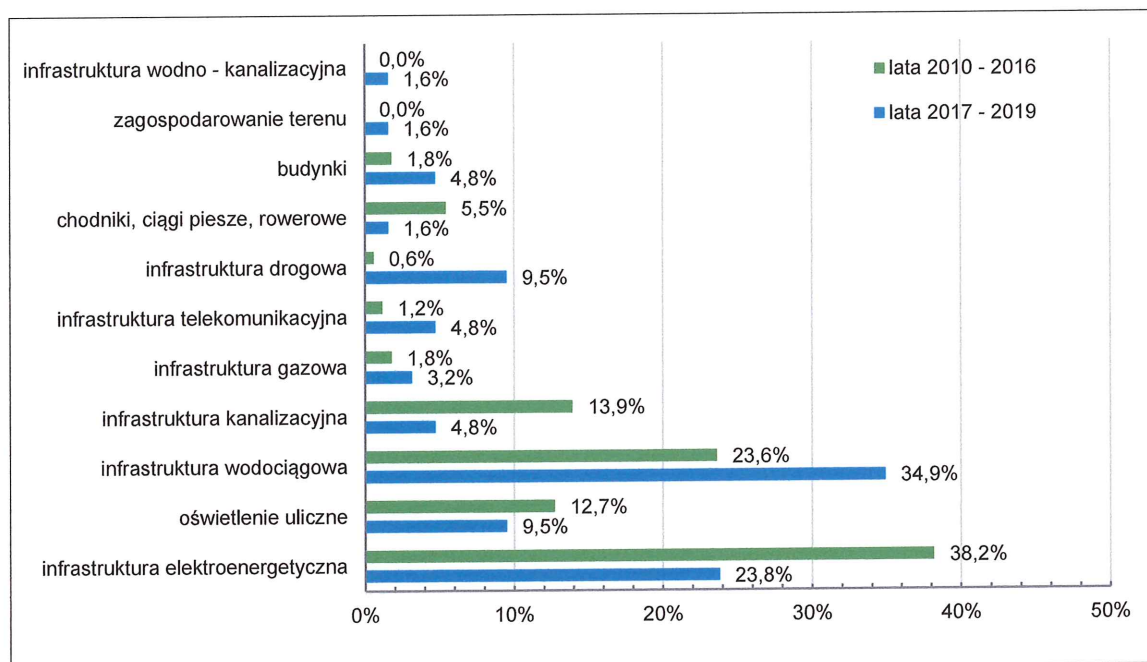
Z zebranych poniżej danych (tabela nr 4) wynika, że najszerszy katalog inwestycji celu publicznego dotyczył obrębu Smardzewice oraz Wąwał. Natomiast w obrębie Kolonia Zawada – Dąbrowa ponad połowa decyzji dotyczyła infrastruktury wodociągowej.

obręb	infrastruktura elektroenergetyczna	oświetlenie uliczne	infrastruktura wodociągowa	infrastruktura kanalizacyjna	infrastruktura gazowa	infrastruktura telekomunikacyjna	infrastruktura drogowa	chodniki, ciągi piesze, rowerowe	budynki	zagospodarowanie terenu	infrastruktura wodno - kanalizacyjna	Razem
Cekanów	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Chorzęcin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Cieblowice Duże	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Cieblowice Małe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Godaszewice	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Jadwigów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Karolinów	1	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	4
Kolonia Zawada – Dąbrowa	2	1	5	-	-	1	-	-	-	-	-	9
Komorów	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kwiatkówka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Łazisko	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Sługocice	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1

Smardzewice	2	-	2	2	2	1	-	1	1	-	-	11
Świńsko – Łągiewniki	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2
Swolszewice Małe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Tresta	1	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Twarda	-	-	2	-	-	-	-	-	1	1	-	4
Wąwał	-	1	4	1	-	-	2	-	1	-	-	9
Wiaderno	3	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Zaborów	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	1	3
Zawada	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2
razem	15	6	22	3	2	3	6	1	3	1	1	63

Tabela 4. Liczba wydanych w poszczególnych obrębach, w latach 2017 -2019, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na funkcje. Źródło: opracowanie własne.

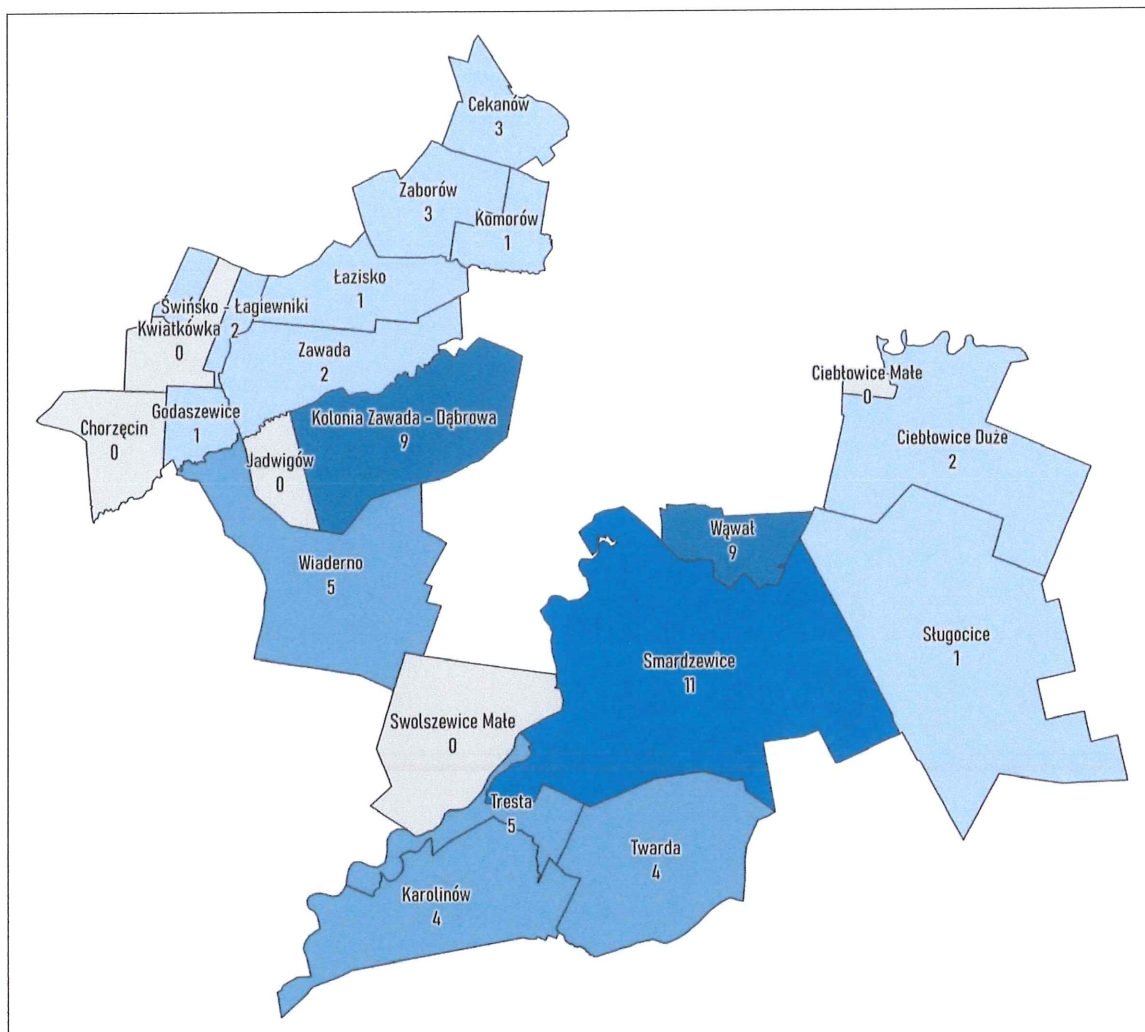
W porównaniu do lat 2010 – 2016 (objętych wcześniejszym opracowaniem) w analizowanym okresie nastąpił wyraźny spadek liczby decyzji związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną z 38,2% do 23,8%. Mniej wydano również decyzji dotyczących oświetlenia ulicznego (z 12,7% do 9,5%), dla sieci kanalizacyjnej (z 13,9% do 4,8%) oraz dla infrastruktury typu chodniki i ścieżki rowerowe (z 5,5% do 1,6%). Nastąpił natomiast zdecydowany wzrost liczby wydawanych decyzji dla infrastruktury wodociągowej z 23,6% do 34,9%. Więcej decyzji wydano również dla sieci gazowej (z 1,8% do 3,2%), infrastruktury dotyczącej telefonii komórkowej (z 1,2% do 4,8%) oraz związanej z infrastrukturą drogową (z 0,6% do 9,5%). Powyższe dane przedstawiono na wykresie nr 7.



Wykres 7. Udział poszczególnych rodzajów inwestycji (funkcji) w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2010 – 2016 i w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

Rozkład przestrzenny decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (rysunek nr 6) pokrywa się z rozkładem przestrzennym decyzji o warunkach zabudowy. Zainteresowanie terenami

pod zabudowę (głównie mieszkaniową) przekłada się na budowę nowej oraz rozbudowę już istniejącej infrastruktury technicznej, podnosząc tym samym wartość terenów i jakość życia mieszkańców.



Rysunek 6. Rozkład przestrzenny decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie najwięcej decyzji dotyczących ustalenia lokalizacji celów publicznych wydano w obrębach Smardzewice, Wąwał i Kolonia Zawada – Dąbrowa. W pięciu obrębach nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wśród nich są Ciebtowice Małe, w których również w latach 2010 – 2016 nie wydano ani jednej decyzji, co oznacza, że w tym obrębie od 9 lat nie planowano żadnej inwestycji celu publicznego. Ciebtowice Małe są najmniejszą wsią w gminie, o rolniczym charakterze, położoną peryferyjnie, na dodatek w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, co bardzo mocno ogranicza możliwości inwestowania na jej obszarze.

Z analizy prowadzonej przez Marszałka Województwa Łódzkiego, zgodnie z art. 57 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim wynika, że w analizowanym okresie,

na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim lub krajowym.

W latach 2017 – 2019 Wojewoda Łódzki nie wydał żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych zlokalizowanych w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki.

5.3. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zagospodarowanie przestrzenne gminy

W porównaniu do lat 2010 – 2016 liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy systematycznie rośnie, kształtując się na dość wysokim poziomie. Na dużą liczbę wydanych decyzji niewątpliwie wpływa fakt, że na terenie gminy obowiązuje jedynie 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a inwestycje planowane na obszarach nie objętych planami, muszą uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Natomiast liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego po spadku w latach 2016 – 2017 wraca do wcześniejszego poziomu 26 – 29 decyzji rocznie.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane w gminie Tomaszów Mazowiecki dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej również jako przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, a także zmiana sposobu użytkowania budynków o innej funkcji. Zauważalna jest presja inwestycyjna w sołectwach bezpośrednio graniczących z terenami miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Sołectwa te przekształcają się powoli z typowych wsi rolniczych w strefę podmiejską. Zauważalny jest również trend wydzielania nowych działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Zwraca uwagę niewielka liczba decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej i obiektów produkcji rolniczej. We wsiach do tej pory typowo rolniczych praktycznie nie planuje się inwestycji związanych z rolnictwem, a liczba wydanych w analizowanym okresie decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej i obiektów produkcji rolniczej jest niższa niż w latach 2010 – 2016. Zainteresowanie realizacją zabudowy usługowej również jest niewielkie, a realizacją zabudowy produkcyjnej jest marginalne. Decyzje dotyczące zabudowy produkcyjnej wydawane były w obrębach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S8. Natomiast pozytywnym zjawiskiem jest brak na terenie gminy presji inwestycyjnej w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ruch inwestycyjny na terenie gminy nie rozkłada się równomiernie. Są obręby takie jak Cieblowice Małe czy Godaszewice, gdzie przez trzy analizowane lata wydano odpowiednio 3 i 4 decyzje o warunkach zabudowy, wszystkie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z drugiej strony są obręby takie jak Smardzewice czy Kolonia Zawada – Dąbrowa, gdzie wydanych zostało bardzo dużo decyzji o zróżnicowanej funkcji. Duża liczba wydanych decyzji i zdecydowana przewaga decyzji dla zabudowy mieszkaniowej oraz stały wzrost liczby mieszkańców świadczy o postrzeganiu gminy Tomaszów Mazowiecki jako terenu atrakcyjnego do zamieszkania.

Przeznaczanie terenów użytkowanych do tej pory rolniczo pod zabudowę (często w rozproszaniu) oraz przenikanie się różnych funkcji (zabudowa mieszkaniowa z zagrodową czy produkcyjną), w dłuższej perspektywie czasowej może prowadzić do powstania konfliktów przestrzennych oraz degradacji terenów cennych przyrodniczo. Podkreślenia wymaga również fakt, że im bardziej rozproszona zabudowa tym większe koszty zarówno budowy jak i utrzymania infrastruktury technicznej oraz dróg, a także koszty transportu publicznego i dowozu dzieci do szkół, które stają się dużym obciążeniem budżetu gminy.

Należy pamiętać, że wydane decyzje o warunkach zabudowy nie zawsze skutkują podjęciem budowy. Realizacja inwestycji w oparciu o ww. decyzje wymaga jeszcze spełnienia wymogów określonych w przepisach techniczno – budowlanych weryfikowanych na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę oraz posiadania tytułu prawnego do terenu inwestycji. Poza tym dla danego terenu może być wydanych wiele decyzji, ale wyłącznie inwestor posiadający tytuł prawny do terenu może przystąpić do realizacji inwestycji.

6. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki

6.1. Analiza zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów prawa

Uchwałą nr III/27/02 z dnia 20 grudnia 2002 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki. Wymieniony wyżej, obowiązujący obecnie dokument studium, sporządzony był na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 9 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Składa się ono z dwóch części: uwarunkowań, czyli diagnozy stanu istniejącego oraz kierunków, czyli wizji rozwoju gminy wraz z instrumentami polityki przestrzennej mającymi doprowadzić do realizacji tej wizji. Ustalenia zawarte w studium wprowadzane są w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany.

Podstawowym przepisem w zakresie oceny zgodności studium z przepisami prawa jest art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który opisuje elementy uwzględniane i określane w studium.

W tabeli poniżej przedstawiono porównanie wymogów dla studium wynikających z ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wymogami ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która była podstawą do sporządzenia analizowanego studium.

Art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z 2003 r.)	Art. 6 ust. 4 i 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (z 1994 r.)
W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) <i>dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;</i> 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 3) <u>stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;</u> 4) <u>stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</u> 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 5) warunków i <i>jakości życia mieszkańców</i>, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) <i>dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,</i> 2) <i>występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,</i> 3) <u>stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej.</u> 4) <i>prawa własności gruntów,</i> 5) <i>jakości życia mieszkańców,</i> 6) <i>zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.</i>

<p>o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;</p> <p>6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;</p> <p>7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:</p> <p>a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,</p> <p>b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,</p> <p>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</p> <p>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</p> <p>8) <i>stanu prawnego gruntów;</i></p> <p>9) <i>występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</i></p> <p>10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;</p> <p>11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;</p> <p>12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>14) <i>zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</i></p> <p>15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	
<p>2. W studium określa się w szczególności:</p>	
<p>1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit.d:</p> <p>a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</p> <p>b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym <u>tereny przeznaczone pod zabudowę</u> oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p> <p>2) (uchylony)</p> <p>3) <u>obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</u></p> <p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury</p>	<p>1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,</p> <p>2) <u>lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego</u> i zagrożenia środowiskowe,</p> <p>3) <u>obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej</u>, w tym wyłączone z zabudowy,</p> <p>4) <u>obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji.</u></p> <p>5) <u>obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,</u></p> <p>5a) <u>obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową</u> wynikającą z potrzeby</p>

<p>współczesnej;</p> <p>5) <i>kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</i></p> <p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>7) <u>obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;</u></p> <p>8) <i>obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;</i></p> <p>9) <u>obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</u></p> <p>10) <u>kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</u></p> <p>11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120);</p> <p>14) <u>obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</u></p> <p>14a) obszary zdegradowane;</p> <p>15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</p> <p>16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.</p>	<p>zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,</p> <p>6) <i>kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,</i></p> <p>7) <i>obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.</i></p> <p>8) <u>obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2 (plan zagospodarowania przestrzennego województwa)</u></p>
---	---

Tabela 5. Porównanie wymogów dla studium wynikających z ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Źródło: opracowanie własne.

W powyższej tabeli kursywą zaznaczono elementy studium wymagane w obu ustawach, podkreśloną czcionką wskazano elementy studium, które częściowo bądź w mniejszym zakresie wymagane już były w ustawie z 1994 r. Czcionką zwykłą zaznaczono wymogi wprowadzone ustawą z 2003 r. Z powyższego zestawienia wynika, że część wymogów wynikających z obecnie obowiązujących przepisów, pomimo iż studium opracowano na podstawie przepisów już nieobowiązujących zostało w studium zawartych.

Studium zawiera również elementy, które w czasie jego sporządzania nie były wymagane. Dotyczy to np. obszarów zagrożonych powodzią. Część zagadnień obecnie wymaganych nie występuje na obszarze gminy, a część, po przeprowadzeniu wynikających z obowiązujących obecnie przepisów analiz, może wymagać ich uwzględnienia.

Art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje również obszary, dla których w studium określa się zasady ich ochrony, a granice tych obszarów wskazuje się na rysunku studium. W tabeli poniżej wskazano najważniejsze rozbieżności w tym zakresie pomiędzy ustaleniami studium, a obecnym stanem prawnym.

Lp.	Obszary, których granice wskazuje się w studium	Stwierdzone rozbieżności
1.	Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; (art. 10 ust. 2 pkt 3).	Według danych z Państwowego Instytutu Geologicznego gmina Tomaszów Mazowiecki znajduje się na obszarze trzech głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Oprócz wskazanego w studium GZWP nr 410 Opoczno, są to jeszcze GZWP nr 401 Niecka Łódzka i GZWP nr 404 Tomaszów Koluszki. Obecnie obowiązująca granica GZWP nr 410 nie pokrywa się z granicą wskazaną w studium. Na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki zlokalizowane są trzy obszary Natura 2000. Są to: ustanowiony w 2008 r. obszar Natura 2000 Lasy Spalskie (PLH 100003) oraz ustanowione w 2011 r. obszar Natura 2000 Łąki Ciebłowickie (PLH100035) i obszar Natura 2000 Lasy Smardzewickie (PLH 100024). Obszary, te z uwagi na datę ich ustanowienia nie są uwzględnione w obowiązującym studium. Jak wskazano w treści studium południowa i wschodnia część gminy Tomaszów Mazowiecki została włączona do Piliczańsko – Radomszczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa piotrkowskiego (uchwała nr XXV/166/88 z 27 maja 1988 r.), a jego granica została wskazana na rysunku studium. Z danych zawartych w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody prowadzonym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska wynika, że ww. obszar chronionego krajobrazu nie istnieje. Ustanowiono natomiast Piliczański Obszar Chronionego Krajobrazu, którego granice nie przebiegają przez obszar gminy Tomaszów Mazowiecki.
2.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią; (art. 10 ust. 2 pkt 11).	Od 2015 r. dla rzeki Pilicy oraz dla rzeki Wolbórki obowiązują mapy zagrożenia powodziowego wskazujące m. in. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (raz na 100 lat) i wysokie (raz na 10 lat). Natomiast dla rzek, dla których nie sporządzono map zagrożenia powodziowego (Czarna Bielina, Piasecznica) pozostają aktualne dane zawarte w studiach powodziowych opracowanych przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w 2006 r. Powyższe dane, z uwagi na datę ich opracowania nie są uwzględnione w studium.
3.	Obszary osuwania się mas ziemnych; (art. 10 ust. 2 pkt 11).	W obowiązującym studium nie wskazano granic obszarów osuwania się mas ziemnych, które występują w granicach administracyjnych gminy, w rejonie doliny rzeki Pilicy.

4.	Granice terenów zamkniętych; (art. 10 ust. 2 pkt 15).	W granicach administracyjnych gminy znajdują się tereny zamknięte (przez które przebiegają linie kolejowe), które nie zostały wskazane w studium. Tereny te ustalane są w drodze decyzji przez właściwego ministra. Obecnie tereny te ustalone zostały w decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MInR z 2014 r. poz. 25 ze zmianami). Podkreślenia wymaga fakt, że od daty wydania decyzji, została ona 52 razy zmieniona.
5.	Udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze; (art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 oraz art. 95 ustawy prawo geologiczne i górnicze).	Zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.) udokumentowane złoża kopalin, w celu ich ochrony, ujawnia się m. in. w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Granice terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" wskazane w studium ustanowione zostały koncesją wydaną przez Ministra Środowiska Nr 8/97 z dnia 25.04.1997 r. Koncesja ta wygasła w dniu 1 czerwca 2014 r. na mocy nowych, wydanych przez Marszałka Województwa Łódzkiego decyzji: – RŚV.7422.193.2013.KK z dnia 30 stycznia 2014 r., dla złoża „Biała Góra II – Wschód – Pole I”; – RŚV.7422.194.2013/2014.KK z dnia 10 marca 2014 r., dla złoża „Unewel – Zachód - Nowy – Pole I”; – RŚV.7422.195.2013/2014.KK z dnia 24 kwietnia 2014 r., dla złoża „Biała Góra – I – Wschód”. Tym samym granice terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" wskazane w studium przestały istnieć, a nowe granice terenów i obszarów górniczych wyznaczają ww. decyzje.
6.	Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii; (art. 10 ust. 2a).	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w studium ustala się ich rozmieszczenie. W obowiązującym studium, zagadnienia dotyczące lokalizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii nie zostały uwzględnione.

Tabela 6. Analiza najważniejszych rozbieżności pomiędzy ustaleniami studium, a obecnym stanem prawnym wynikającym z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Źródło: opracowanie własne.

Przeanalizowano również ustalenia studium pod względem zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233), które określa wymagany zakres dokumentu w części tekstowej i graficznej. Zgodnie z tym rozporządzeniem studium powinno zawierać:

- część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawione w formie tekstowej i graficznej,
- część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ww. ustawy,
- uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Studium nie spełnia wymogów rozporządzenia, zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej. Już samo odniesienie tego przepisu do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji, gdy studium sporządzone zostało w oparciu o przepisy wcześniejszej ustawy powoduje, że wymagania te nie są spełnione. Zauważalna jest również niska dokładność części graficznej studium.

Oprócz nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od czasu uchwalenia w 2002 r. obowiązującego studium przyjęto i znowelizowano szereg innych ustaw, których przepisy mają wpływ na planowanie przestrzenne.

Biorąc pod uwagę powyższe, jak i zmieniające się uwarunkowania społeczne i gospodarcze w gminie, uchwałą nr XIV/90/11 z dnia 20 grudnia 2011 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki przystąpiła do opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zatem analizowanie wszystkich znowelizowanych bądź nowych ustaw mających wpływ na aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wydaje się w tej chwili zbędne.

Z najważniejszych zmian przepisów należy wymienić wynikającą z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) konieczność poddania projektu studium strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko, a także wynikający z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.) obowiązek, sporządzenia na potrzeby studium opracowania ekofizjograficznego, charakteryzującego poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium i ich wzajemne powiązania. Projekt obowiązującego studium nie był poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, a jego sporządzenie nie było poprzedzone wykonaniem opracowania ekofizjograficznego.

6.2. Wnioski dotyczące aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Powyższa analiza wykazała rozbieżności pomiędzy aktualnym stanem prawnym, a ustaleniami zawartymi w studium. Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego opracowania do obowiązujących aktualnie przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która po wprowadzeniu licznych zmian stawia inne dodatkowe wymagania w zakresie zawartości tego opracowania, a także pozostałych nowych i znowelizowanych ustaw, których przepisy mają wpływ na planowanie przestrzenne.

Jak już wspomniano powyżej, uchwałą nr XIV/90/11 z dnia 20 grudnia 2011 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki przystąpiła do opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednakże, prace nad sporządzeniem nowego studium zostały wstrzymane z uwagi na konieczność uchwalenia planów miejscowych sporządzanych dla obszarów wsi znajdujących się w granicach stref wyznaczonych od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych, w których obecnie nie ma możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jeżeli nie wynika to z ustaleń planu miejscowego. Uchwalenie planów miejscowych dla tych obszarów w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych tj. przed 16 lipca 2022 r., na podstawie aktualnie obowiązującego studium jest jedyną, możliwą w obecnym stanie prawnym drogą dającą szansę na realizację funkcji mieszkaniowej w tych wsiach.

Zwraca uwagę fakt, że od czasu podjęcia w 2011 r. uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium upłynęło 8 lat. W tym okresie wprowadzono cały szereg zmian istniejących przepisów dotyczących planowania przestrzennego, wprowadzono również nowe przepisy jak chociażby przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne czy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Zmiany bądź nowe przepisy wiążą się z wprowadzeniem przepisów przejściowych ustalających zasady postępowania w przypadku prac planistycznych będących w toku. Kontynuowanie prac nad studium na podstawie uchwały Rady Gminy z 2011 r. będzie wymagało przeanalizowania wszystkich przepisów przejściowych i ustalenia czy dla danego zagadnienia uwzględnianego w studium mają zastosowanie dotychczasowe czy znowelizowane przepisy. Mając powyższe na uwadze należy rozważyć, czy nie uchylić uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium podjętej w 2011 r. i po uchwaleniu planów dla obszarów wsi znajdujących się w granicach stref wyznaczonych od istniejących lub planowanych elektrowni wiatrowych, nie podjąć nowej uchwały, tak aby cały zakres studium uwzględniał najnowsze przepisy prawa.

Niezależnie od tego w oparciu, o którą uchwałę będzie sporządzane studium, należy uwzględnić powstałe po uchwaleniu obecnie obowiązującego dokumentu, zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, a także z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Nowe opracowanie winno uwzględniać aktualne uwarunkowania społeczne i gospodarcze gminy oraz zmiany wynikające z rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także uwzględniać wyniki analiz sporządzonych na potrzeby opracowania studium, w tym bilansów terenów będących podstawą do wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę i wyłączonych spod zabudowy. Rzetelne wskazanie tych terenów pozwoli powstrzymać nadmierne rozpraszanie zabudowy co w dłuższej perspektywie czasowej pozwoli ograniczyć potencjalne konflikty przestrzenne jak również ochronić cenne przyrodniczo obszary, a także zabezpieczyć budżet gminy przed nadmiernym obciążeniem kosztami związanymi

z koniecznością budowy nieuzasadnionych ekonomicznie sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Przy bilansowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy jednak mieć na uwadze ukształtowanie i wiejski charakter gminy przez co należy rozumieć funkcjonowanie, jako system złożony z poszczególnych wsi stanowiących wyodrębnione z przestrzeni jednostki osadnicze. Szacując zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy, trzeba uwzględnić możliwości rozwoju każdej wsi.

Obowiązujące studium nie spełnia wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych, jednak jest ono aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu sporządzenia i przyjęcia nowego opracowania.

7. Analiza aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki

7.1. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów prawa

W granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki obowiązuje siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym jeden z nich sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązywała do 10 lipca 2003 r. Plan ten został uchwalony w 1997 r. i tym samym pomimo zmiany przepisów nie przestał obowiązywać, ponieważ zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w ustawie z 2003 r. plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowały moc. Pozostałe plany porządko w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującej od 11 lipca 2003 r.

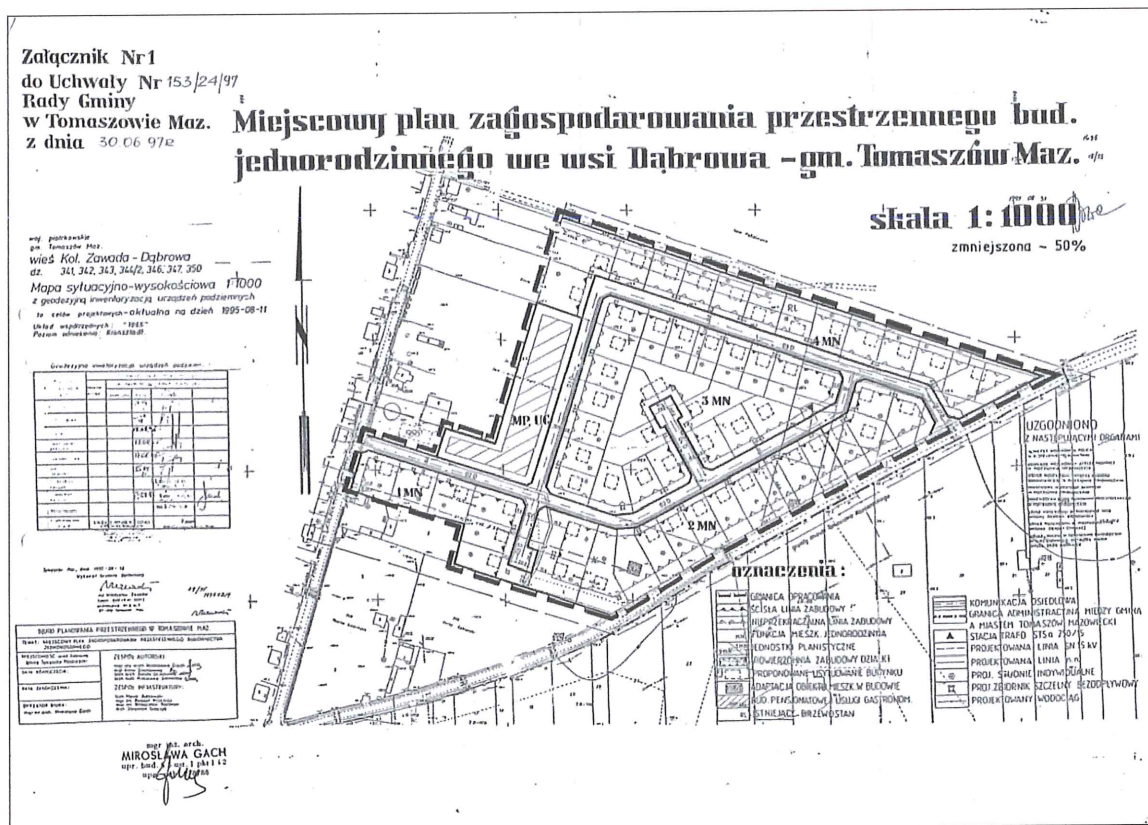
Podstawowym przepisem w zakresie oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa jest art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego. Ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów tejże ustawy przeanalizowano czy ustalenia planów odpowiadają wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ustawy.

7.1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w Gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty Uchwałą Nr 153/24/1997 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 czerwca 1997 r.

Plan obejmuje obszar 7,7 ha w kształcie trójkąta ograniczonego od zachodu drogą gminną nr 116438E we wsi Dąbrowa, od południa drogą powiatową nr 4333E oraz od północy granicą kompleksu lasów państwowych.

Dominującą funkcję ustaloną planem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niewielkim fragmentem w części zachodniej przeznaczonym pod usługi pensjonatowo – gastronomiczne. Pozostałe funkcje terenu to komunikacja i infrastruktura techniczna. Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały.

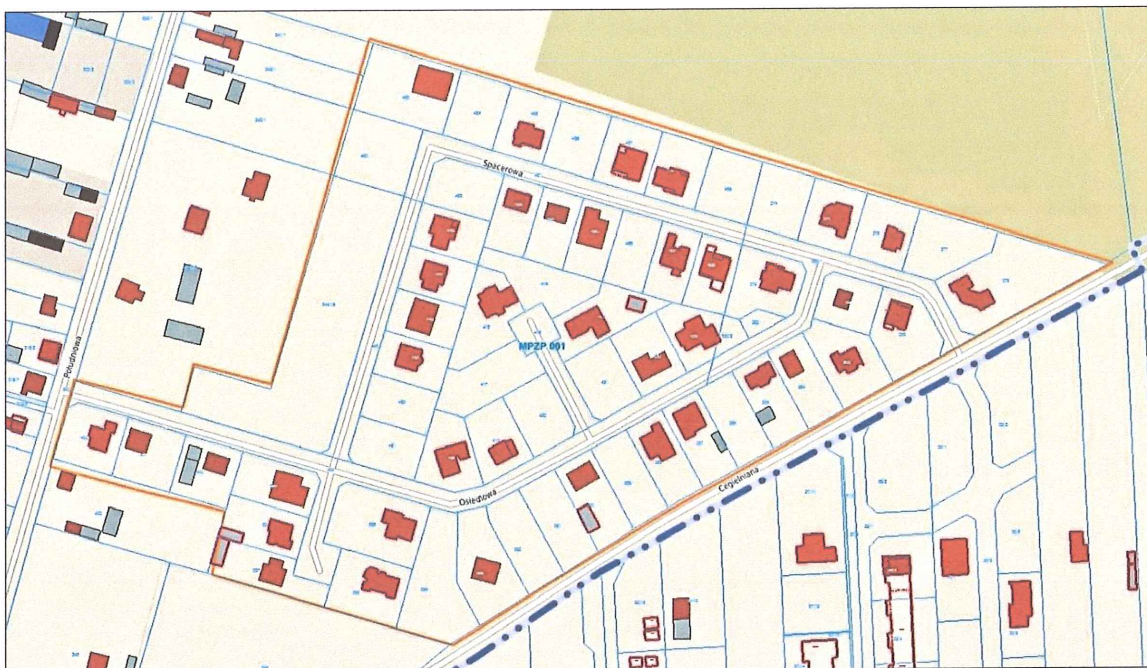


Rysunek 7. Załącznik graficzny do uchwały Nr 153/24/1997 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 czerwca 1997 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Przedmiotowy plan został w zdecydowanej większości zrealizowany. Wybudowano wyznaczone planem drogi osiedlowe i infrastrukturę techniczną, dokonano podziału gruntów na działki budowlane, które sukcesywnie wypełniają się zabudową (rysunek nr 8). Jedynie teren przeznaczony pod usługi pensjonatowo – gastronomiczne do tej pory nie został zagospodarowany. W 2016 r. wpłynął do Wójty Gminy wniosek o zmianę planu i przeznaczenie tej jednostki również pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym, oraz uwzględniając fakt, że w ciągu 21 lat obowiązywania przedmiotowego planu funkcja ta nie została zrealizowana, uchwałą Nr LXII/369/18 z dnia 17 września 2018 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki przystąpiła do sporządzenia nowego opracowania dla tego fragmentu planu (uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki). Sporządzony projekt planu przewiduje przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i częściowo pod zielenią urządzoną.

Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązywała do 10 lipca 2003 r. Ustawa ta określała zakres ustaleń planu miejscowego w sposób odmienny niż obecne przepisy. Powyższe powoduje, że zapisy tego planu są niewystarczające z punktu widzenia wymogów określonych w obecnych przepisach, w szczególności w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pomimo tego, że ustalenia planu nie zawierają takich istotnych elementów, jak gabaryty zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, obszar ten stanowi jeden z niewielu uporządkowanych pod względem urbanistycznym, fragmentów gminy.



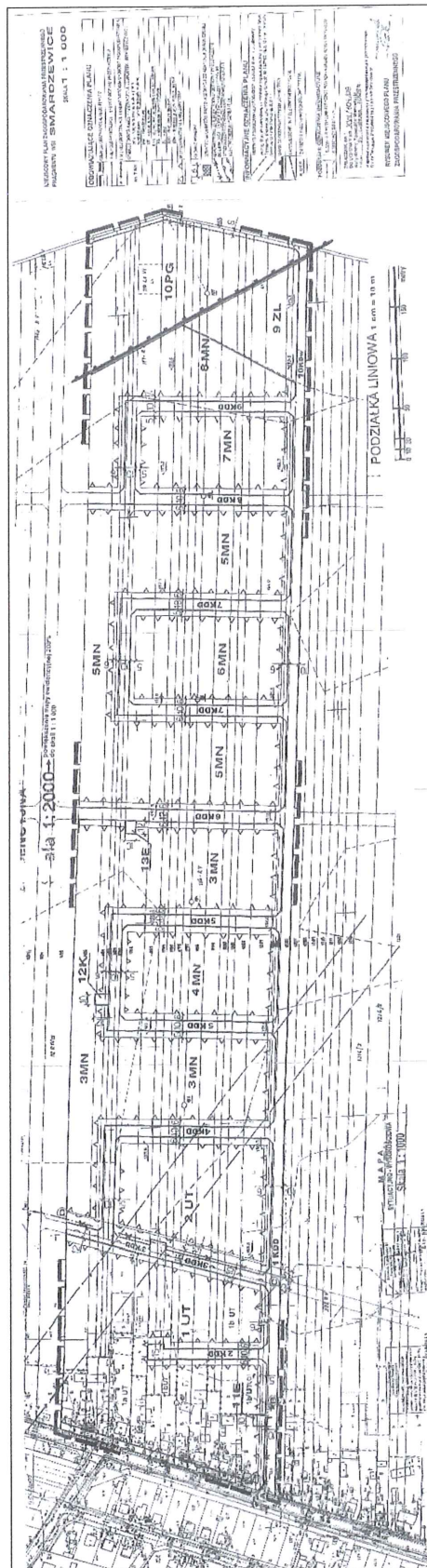
Rysunek 8. Stopień realizacji planu – październik 2019 r. Źródło: System Informacji Przestrzennej Gminy Tomaszów Mazowiecki (<http://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net>).

Podstawowe zasady planowania przestrzennego, wyrażone w obecnym kształcie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, znajdują odzwierciedlenie w omawianym planie, mimo że jego zapisy odpowiadając ówczesnym standardom, nie zawierają wszystkich wymaganych obecnie ustaleń.

7.1.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki fragmentu wsi Smardzewice został przyjęty uchwałą Nr XVII/104/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2008 r.

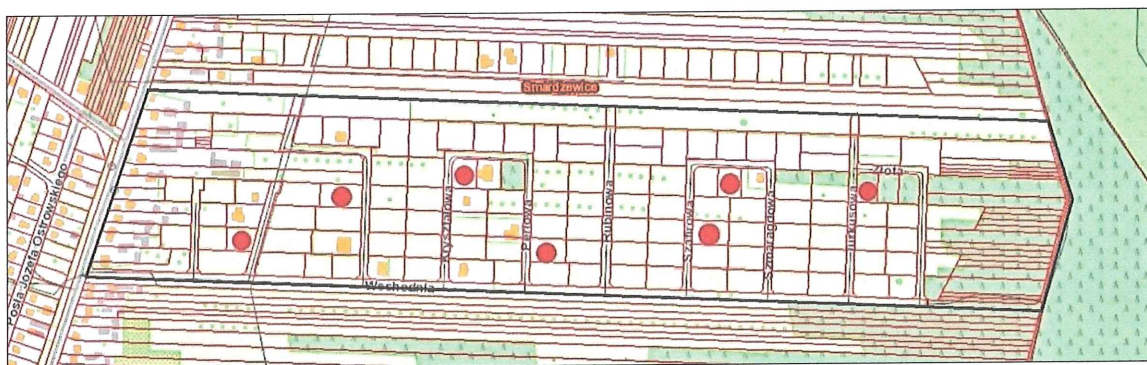
Plan obejmuje obszar ok. 28 ha, położony na wschód od ulicy Głównej w Smardzewicach i zajmuje pas terenu o szerokości ok. 240 m. Obszar planu ograniczony jest od wschodu kompleksem lasów, a od południa działkami rolnymi. Natomiast od północy graniczy z terenem objętym odrębnym planem miejscowym omówionym w kolejnym punkcie. Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały.



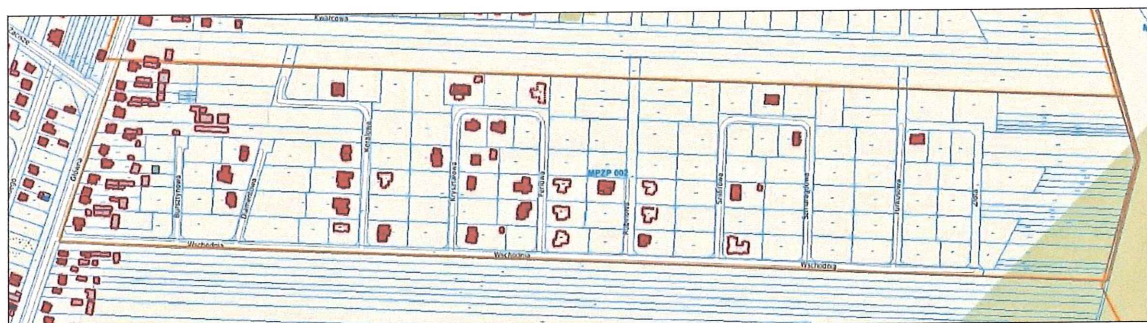
Rysunek 9. Załącznik graficzny do uchwały Nr XVII/104/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2008 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Dominującą funkcję ustaloną planem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jedyne w zachodniej części planu, obejmującej zabudowane fragmenty działek wzdłuż ulicy Głównej, wyodrębniono jednostki z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyki. Dopuszczalną funkcją dla wszystkich jednostek są usługi podstawowe, zdefiniowane w planie jako usługi służące zaspokojeniu codziennych potrzeb ludzkich (m. in.: administracja, handel, gastronomia, oświata). Pozostałe funkcje terenu to komunikacja i infrastruktura techniczna oraz w części wschodniej niewielki fragment lasu i terenu eksploatacji powierzchniowej.

Postępy w realizacji planu widać na zamieszczonych poniżej rysunkach przedstawiających stopień realizacji planu w lutym 2017 r. (rysunek nr 10) i październiku 2019 r. (rysunek nr 11).



Rysunek 10. Stopień realizacji planu – luty 2017 r. Źródło: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2010 – 2016.



Rysunek 11. Stopień realizacji planu – październik 2019 r. Źródło: System Informacji Przestrzennej Gminy Tomaszów Mazowiecki (<http://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net>).

Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w tejże ustawie od czasu uchwalenia planu, opracowanie to spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.

7.1.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice został przyjęty uchwałą Nr XXVI/179/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2012 r.

Plan obejmuje obszar ok. 80 ha położony na wschód od ulicy Głównej w Smardzewicach i na południe od ulicy Wesołej. Obszar planu ograniczony jest od wschodu kompleksem lasów,

natomiast od południa graniczy z terenem objętym ustaleniami planu, który został omówiony w punkcie wyżej.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały.



Rysunek 12. Załącznik graficzny do uchwały Nr XXVI/179/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2012 r.
 Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

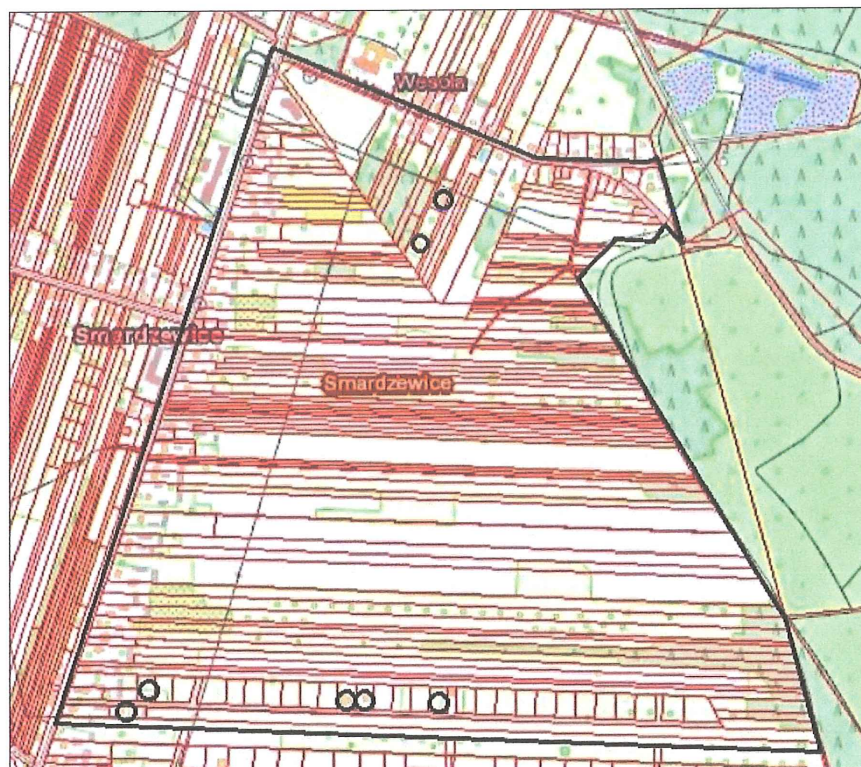
Dominującą funkcję ustaloną planem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zachodniej części planu, obejmującej zabudowane fragmenty działek, wyodrębniono jednostki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi komercyjne. Natomiast pas wzdłuż wschodniej granicy planu stanowi teren i obszar górniczy. Pozostałe funkcje terenu to komunikacja i infrastruktura techniczna.

Podstawowy układ drogowy zaprojektowany w przedmiotowym planie został poprowadzony z poszanowaniem granic własności działek. Prostopadły względem tych granic układ dróg umożliwił podstawowy podział bardzo wąskich i długich działek zawierających się w granicach planu. Samodzielne podziały takich działek nie byłyby możliwe, gdyż najwęższe działki mają szerokość poniżej 10 m. Cały teren objęty planem stanowi powierzchnię ok. 80 ha, na której możliwa jest zabudowa ok. 600 budynków mieszkalnych. Ustalenia planu zostały skonstruowane tak aby w pierwszej kolejności wybudować infrastrukturę techniczną, a dopiero później umożliwić realizację zabudowy.

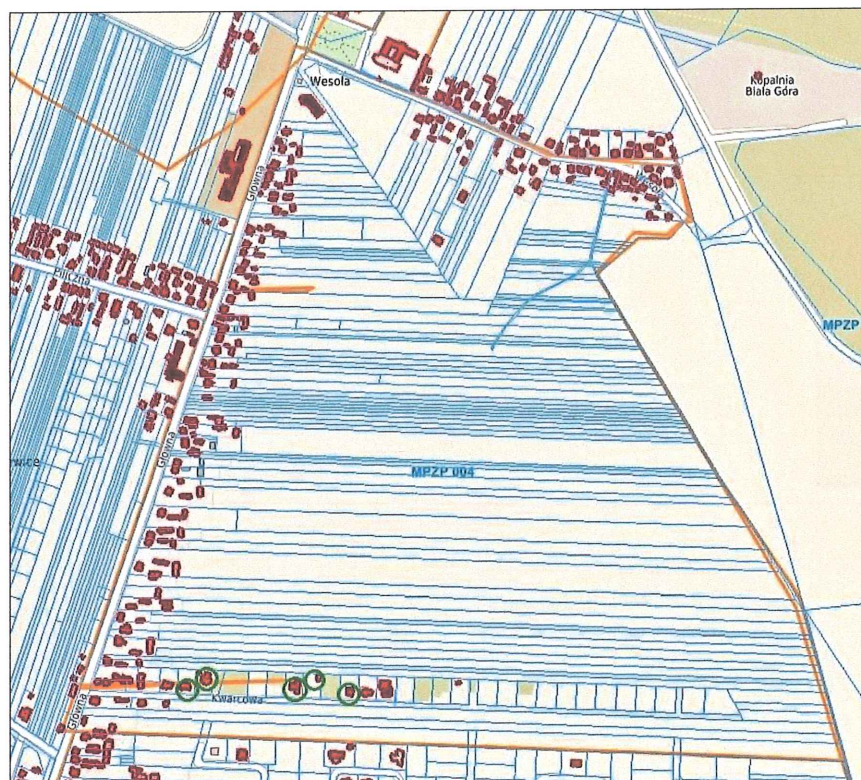
Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 6 lutego 2014 r. (sygn. akt II SA/Łd 965/13) po rozpatrzeniu skargi na uchwałę Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki w przedmiocie uchwalenia analizowanego planu, stwierdził nieważność uchwały w § 15 punkt 5 i w § 16 punkt 3 i 4, zgodnie z którymi warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2 MN do 13 MN jest wykonanie sieci wodociągowej, zaopatrującej docelowo tereny w wodę z ujęcia gminnego oraz sieci kanalizacji sanitarnej, która docelowo będzie odprowadzać ścieki komunalne, bytowe. Przepis ten zakazywał również realizacji na tych terenach szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi uznał, że zapisy te naruszają interes prawny skarżących, gdyż uniemożliwiają w rzeczywistości zabudowę nieruchomości, przeznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, do czasu stworzenia podstawowej infrastruktury, w tym wypadku sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem II OSK 1128/14 z dnia 12 stycznia 2016 r. oddalił skargę kasacyjną gminy Tomaszów Mazowiecki od ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi.

Przedmiotowy plan praktycznie nie jest realizowany. Nie wydzielono nowego układu komunikacyjnego, nie przeprowadzono podziałów geodezyjnych wydzielających działki budowlane. Wszystkie zrealizowane obiekty zlokalizowano na działkach, powstałych z podziałów dokonanych jeszcze przed uchwaleniem planu.

Postępy w realizacji planu widać na załączonych poniżej rysunkach przedstawiających stopień realizacji planu w lutym 2017 r. (rysunek nr 13) i w październiku 2019 r. (rysunek nr 14).



Rysunek 13. Stopień realizacji planu – luty 2017 r. Źródło: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2010 – 2016.



Rysunek 14. Stopień realizacji planu – październik 2019 r. Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane z Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Tomaszów Mazowiecki (<http://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net>).

Na rysunku nr 13 czarnymi okręgami zaznaczono budynki, które powstały w ciągu pierwszych czterech lat obowiązywania planu. Na rysunku nr 14 zielonymi okręgami zaznaczono budynki, które powstały w kolejnych trzech latach (2017 – 2019). W pierwszym okresie powstało siedem budynków, w kolejnym pięć budynków. Z porównania obydwu rysunków wynika również, że w analizowanym okresie nie dokonano nowych podziałów geodezyjnych. Nadal nowa zabudowa powstaje jedynie na działkach, które zostały wydzielone przed uchwaleniem planu.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że granice terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I", które były podstawą do wyznaczenia w przedmiotowym planie terenów i obszarów górniczych, przestały obowiązywać w dniu 1 czerwca 2014 r. Granice obecnie obowiązujących terenów górniczych znajdują się poza obszarem przedmiotowego planu. W związku z powyższym, w analizowanym okresie, wpłynęły do Urzędu Gminy dwa wnioski o zmianę przedmiotowego planu i przeznaczenie terenu górniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Przedmiotowy plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w tejże ustawie od czasu uchwalenia planu, opracowanie to spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.

7.1.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel – I" położonego w granicach administracyjnych gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel – I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki, został przyjęty uchwałą Nr XIX/113/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Plan obejmuje obszar ok. 900 ha położony w północnej części wsi Smardzewice.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie podstawy do prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności do postępowania w sprawach przeznaczenia i sposobu zagospodarowania w obrębie udokumentowanych złóż piasków kwarcowych, zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w granicy terenu górniczego i działek, dla których sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w celu wykonania uprawnień określonych w koncesji, zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska, a także ustalenie kierunków rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji.

Dominujące przeznaczenie terenu ustalone planem to zabudowa produkcyjna oraz tereny eksploatacji powierzchniowej. Około 3/4 terenu zajmują tereny leśne otaczające udokumentowane złoża piasków. Niewielka część terenu przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługi. Pozostałe funkcje terenu to komunikacja i infrastruktura techniczna. Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do ww. uchwały.



Rysunek 15. Załącznik graficzny do uchwały Nr XIX/113/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2012 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

W analizowanym okresie wpłynęło do Wójta Gminy 7 wniosków o zmianę przedmiotowego planu. Trzy wnioski złożył właściciel kopalni działającej na obszarze objętym opracowaniem. Wniosek o zmianę planu z uwagi na konieczność budowy nowych dróg technologicznych obsługujących eksploatowane złoża, był podstawą do podjęcia przez Radę Gminy uchwały nr XV/81/19 z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego „Smardzewice – Unewel – I” położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki. Granica wskazana w uchwale obejmuje fragment omawianego opracowania w rejonie ulic: Łozińskiego i Tomanka. Drugi wniosek o zmianę planu dotyczący wydzielenia terenów pod wydobycie zasobów udokumentowanych stanowił podstawę do podjęcia przez Radę Gminy uchwały nr XVIII/91/19 z dnia 30 października 2019 r. o zmianie ww. uchwały z dnia 30 września 2019 r. W sumie nowe opracowanie obejmować będzie dwa tereny: teren przeznaczony pod nowe drogi technologiczne w rejonie ulic Łozińskiego i Tomanka oraz teren przeznaczony pod wydobycie przylegający do złoża „Unewel – Zachód – Nowy”.

Należy również pamiętać, że w 2014 r. zmianie uległy granice terenów górniczych zlokalizowanych w obszarze objętym przedmiotowym planem.

Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.

7.1.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta

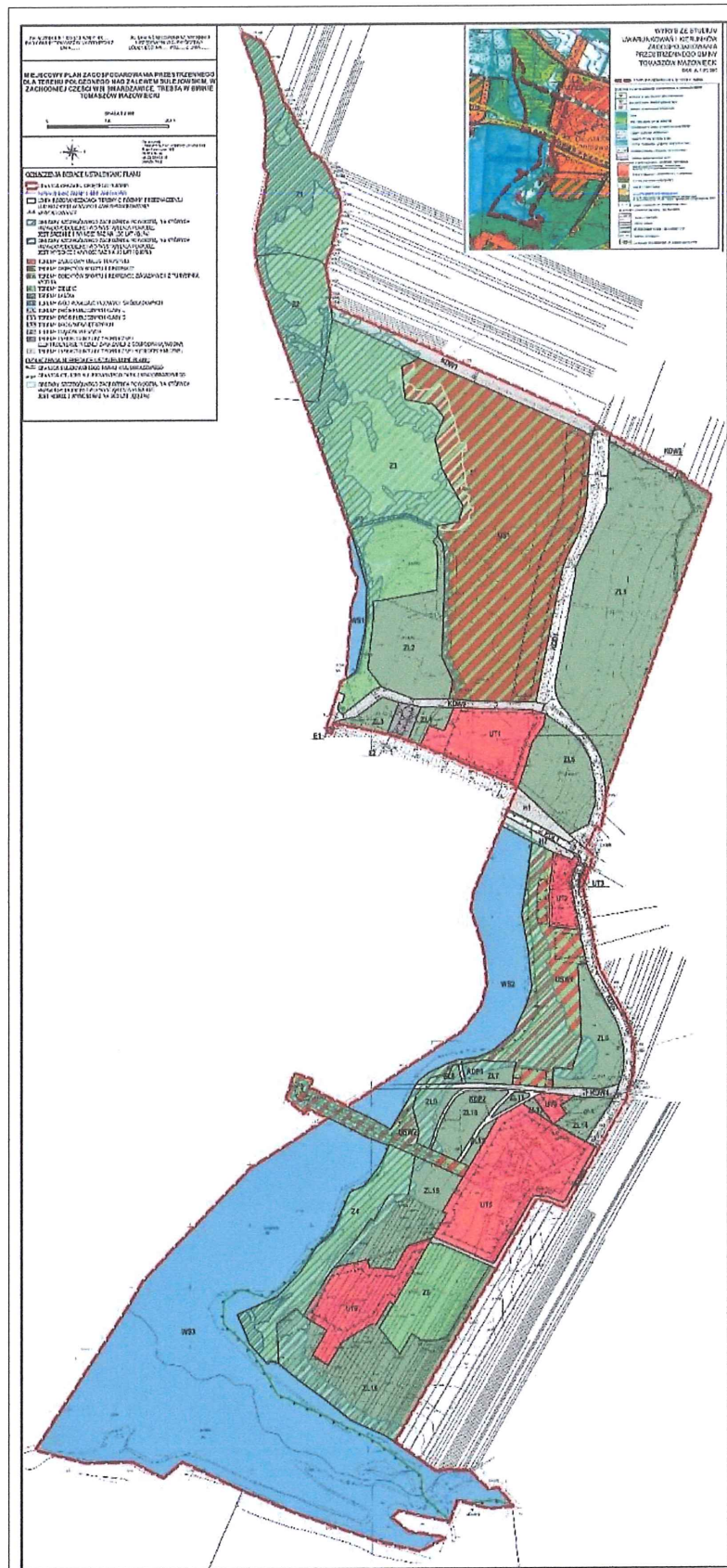
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XLVIII/290/17 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2017 r.

Plan obejmuje obszar ok. 88 ha stanowiący pas terenu wzdłuż wschodniego brzegu Zalewu Sulejowskiego oraz wzdłuż wschodniego brzegu rzeki Pilicy w Smardzewicach.

Okolo 3/4 terenu stanowią tereny zieleni, lasów i wód powierzchniowych śródlądowych. Na pozostałych terenach dominującą funkcję ustaloną planem stanowią usługi turystyki, sportu i rekreacji w tym związanych z turystyką wodną. Pozostałe funkcje terenu to komunikacja i infrastruktura techniczna.

Plan ten ogranicza presję na zagospodarowywanie terenów cennych przyrodniczo oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jednocześnie wyznaczając ramy do uporządkowanego zagospodarowania części tych terenów pod usługi związane z turystyką, rekreacją i sportami wodnymi.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały.



Rysunek 16. Załącznik graficzny do uchwały Nr XLVIII/290/17 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2017 r. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Jest to plan nowy, obowiązujący niewiele ponad rok. Pomimo to Uchwałą Nr XV/80/19 z dnia 30 września 2019 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki. Granica nowego opracowania obejmuje teren przeznaczony w omawianym planie pod funkcję produkcyjno – usługową oraz dodatkowy teren, który zgodnie z ustaleniami studium również może być przeznaczony pod tereny produkcyjno – usługowe. Jak wynika z uzasadnienia do ww. uchwały do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na znaczne zainteresowanie inwestorów terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę produkcyjno – usługową, których jednak zniechęcają do inwestowania zapisy planu ograniczające wysokość obiektów do 15m oraz zakazujące prowadzenia usług logistycznych.

Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7.1.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów

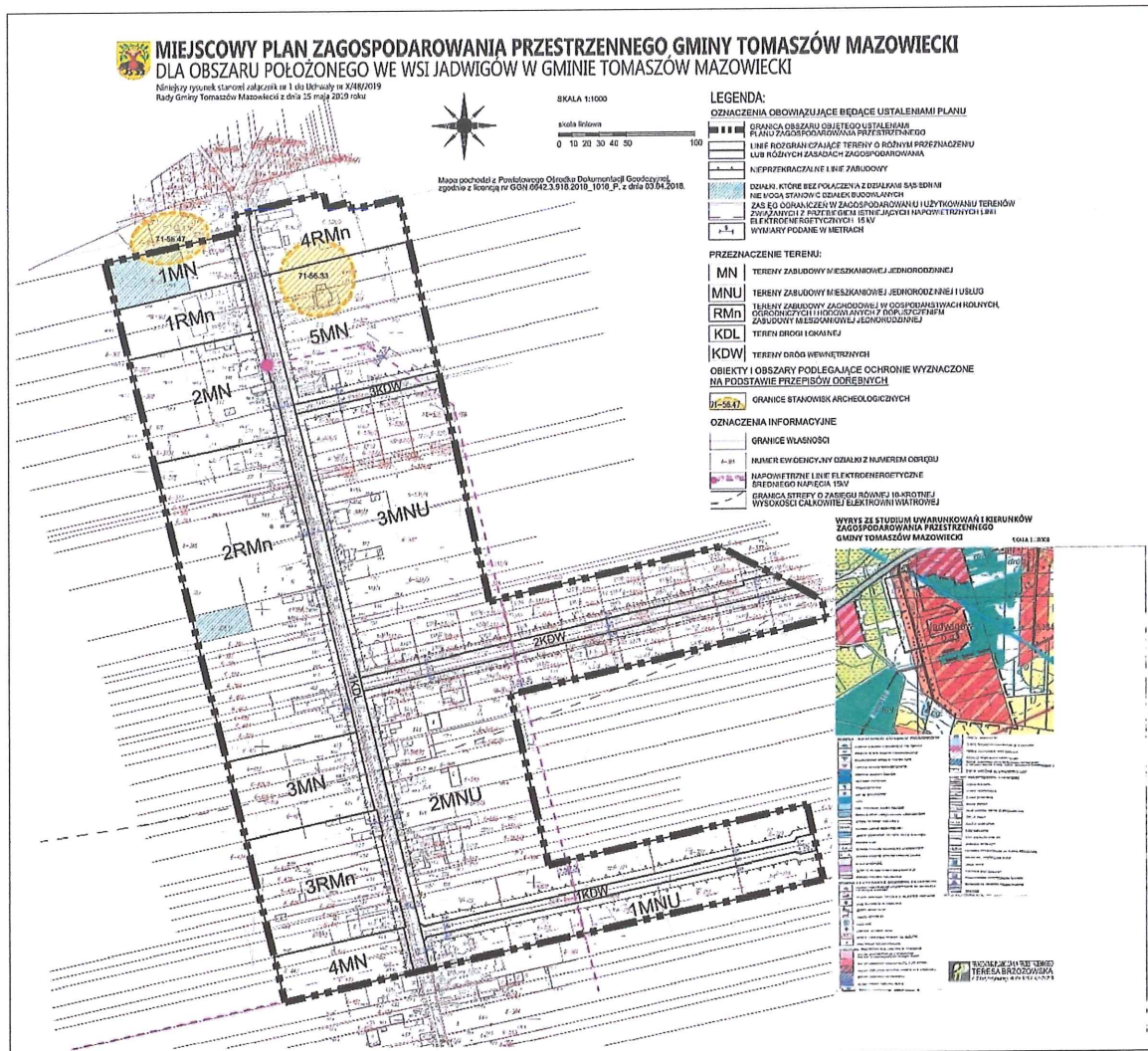
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr X/48/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 maja 2019 r.

Plan obejmuje obszar ok. 15 ha położony w północnej części wsi Jadwigów. Dominujące przeznaczenie terenów objętych planem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Pozostała funkcja to tereny zabudowy zagrodowej oraz komunikacja.

Jest to plan nowy, obowiązujący kilka miesięcy, czyli krócej niż trwa proces inwestycyjny. Tym samym jest to zbyt krótki okres, aby ocenić stan realizacji planu.

Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały.

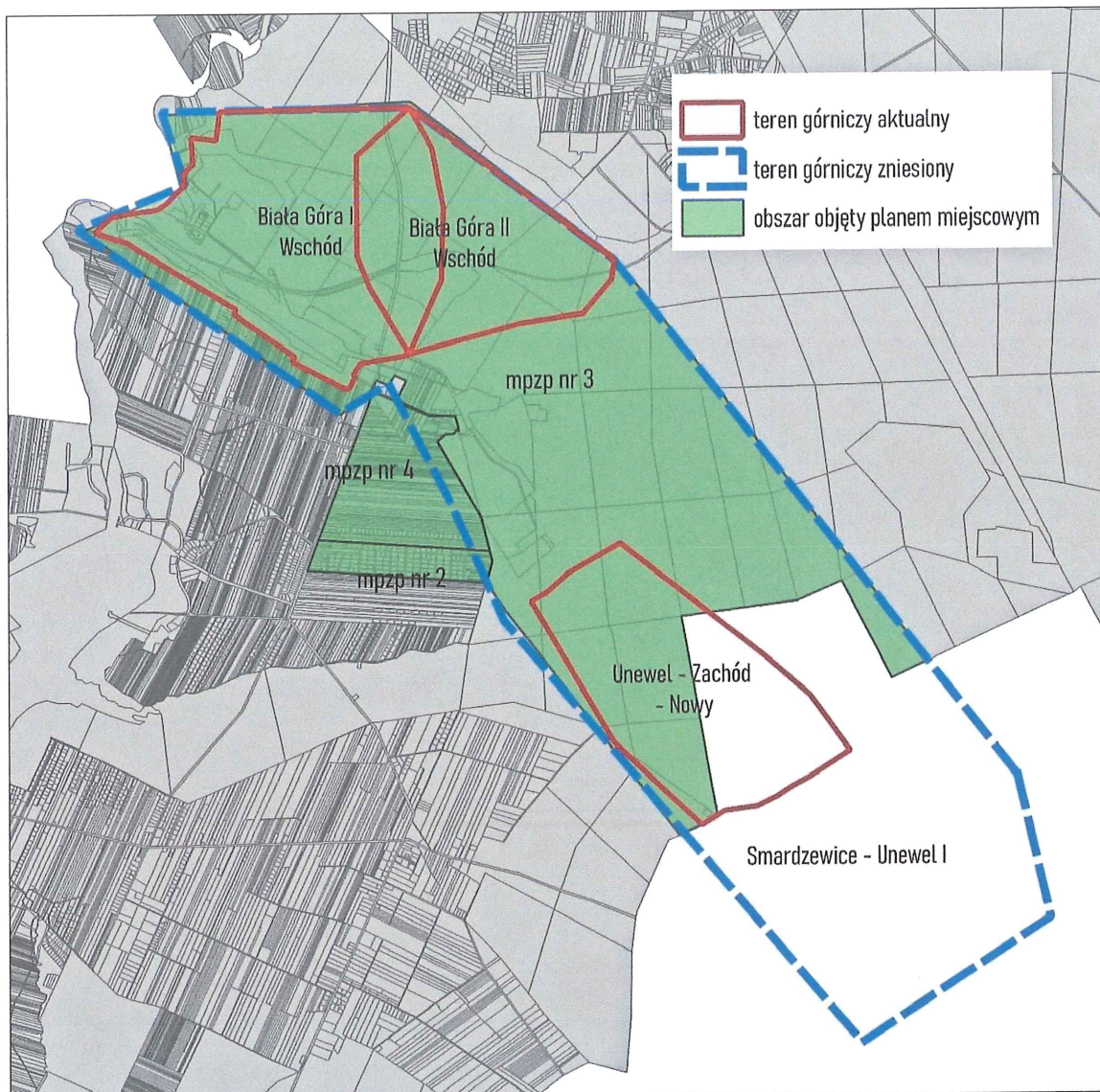


Rysunek 18. Załącznik graficzny do uchwały Nr X/48/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 maja 2019 r. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

7.2. Analiza zmiany granic terenu górniczego „Smardzewice – Unewel I”

Granice terenu górniczego "Smardzewice – Unewel I" ustanowione zostały koncesją wydaną przez Ministra Środowiska Nr 8/97 z dnia 25.04.1997 r. Teren ten położony jest w granicach trzech następujących planów miejscowych:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XVII/104/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r.) – oznaczony jako „mpzp nr 2” na rysunku nr 19,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice-Unewel I" położonego w granicach administracyjnych Gminy Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XIX/113/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r.) – oznaczony jako „mpzp nr 3” na rysunku nr 19,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XXVI/179/12 z dnia 28 grudnia 2012 r.) – oznaczony jako „mpzp nr 4” na rysunku nr 19.



Rysunek 19. Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle aktualnych i zniesionych granic terenów górniczych. Źródło: opracowanie własne.

Jak już wspomniano przy analizie aktualności studium, koncesja dla terenu górniczego "Smardzewice – Unewel I" wygasła w dniu 1 czerwca 2014 r. na mocy nowych, wydanych przez Marszałka Województwa Łódzkiego decyzji:

- dla złoża „Biała Góra II – Wschód – Pole I” (decyzja nr RŚV.7422.193.2013.KK z dnia 30 stycznia 2014 r.);
- dla złoża „Unewel – Zachód – Nowy – Pole I” (decyzja nr RŚV.7422.194.2013/2014.KK z dnia 10 marca 2014 r.),
- dla złoża „Biała Góra I – Wschód” (decyzja nr RŚV.7422.195.2013/2014.KK z dnia 24 kwietnia 2014 r.).

Tym samym granice terenu górniczego "Smardzewice – Unewel I" uwzględnione w ustaleniach ww. planów miejscowych przestały istnieć. Nowe granice terenów i obszarów górniczych wyznaczone

powyższymi decyzjami Marszałka Województwa Łódzkiego zawierają się jedynie w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice-Unewel I" położonego w granicach administracyjnych Gminy Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XIX/113/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r.) o obejmują zdecydowanie mniejszą powierzchnię niż granice terenu górniczego „Smardzewice – Unewel – I”.

7.3. Wnioski dotyczące aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Cztery obowiązujące plany sporządzone przed 2017 r. częściowo nie odpowiadają aktualnym wymogom określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, takim jak: zasady kształtowania krajobrazu, minimalna intensywność zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową (tj. głównie dla osób niepełnosprawnych) i sposób realizacji tych miejsc. Są to elementy obowiązkowe planu, które wprowadzone zostały przez ustawodawcę już w trakcie obowiązywania tych planów miejscowych.

Plany te, pomimo braku aktualności w niektórych zakresach, zachowują swą moc i nie ma podstawy prawnej, aby wymagać od organów gminy natychmiastowego doprowadzenia ich do zgodności ze zmienionymi przepisami.

Pozostałe trzy plany sporządzone w analizowanym okresie spełniają aktualne wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeanalizowano również aktualność obowiązujących planów pod względem zgodności z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wytycznymi wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587).

Ww. przepis ustawy określa rodzaj i skalę map, na których należy opracować część graficzną planu, natomiast rozporządzenie określa wymagany zakres dokumentu w części tekstowej i graficznej. W części tekstowej plan miejscowy powinien m. in. zawierać ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na szereg zmian ww. przepisów cztery plany sporządzone przed 2017 r. nie spełniają tego wymogu rozporządzenia. W części graficznej wszystkie opracowania spełniają wymogi określone w rozporządzeniu.

Ponadto w trakcie procedury planistycznej dla wszystkich projektów planów miejscowych sporządzono zarówno prognozę oddziaływania na środowisko, jak i prognozę skutków finansowych ich uchwalenia.

Poniżej, w tabeli nr 7, przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy zgodności z przepisami i aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki.

lp.	Tytuł uchwały Rady Gminy dot. uchwalenia planu miejscowego	Wnioski wynikające z przedmiotowej analizy
1	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki</p> <p>Uchwała Nr 153/24/97 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 czerwca 1997 r.</p>	<p>Podstawowe zasady planowania przestrzennego, określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, znajdują odzwierciedlenie w omawianym planie, mimo że jego zapisy nie zawierają wszystkich wymaganych obecnie ustaleń.</p> <p>Plan w zdecydowanej większości zrealizowany.</p> <p>Trwa procedura zmiany fragmentu planu dot. obszaru przeznaczonego pod usługi pensjonatowo – gastronomiczne z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (uchwała intencyjna Nr LXII/369/18 z dnia 17 września 2018 r.).</p> <p>W pozostałym zakresie plan nie wymaga zmiany.</p>
2	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki fragmentu wsi Smardzewice uchwała Nr XVII/104/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2008 r.</p>	<p>Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.</p> <p>Plan systematycznie realizowany.</p> <p>Zmiana planu nie jest konieczna, jednak należy rozważyć uporządkowanie zagadnień dotyczących zmiany granic terenów górniczych.</p>
3	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice uchwała Nr XXVI/179/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2012 r.</p>	<p>Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.</p> <p>Granice obecnie obowiązujących terenów górniczych znajdują się poza obszarem przedmiotowego planu. W związku z powyższym, w analizowanym okresie wpłynęły dwa wnioski o zmianę przedmiotowego planu i przeznaczenie terenu górniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Zmiana planu nie jest konieczna, jednak należy rozważyć uporządkowanie zagadnień dotyczących zmiany granic terenów górniczych.</p>
4	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel – I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XIX/113/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2012 r.</p>	<p>Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.</p> <p>Trwa procedura zmiany fragmentu planu z uwagi na konieczność wybudowania nowych dróg technologicznych obsługujących eksploatowane złoża oraz wydzielenia terenów pod wydobycie udokumentowanych złóż (uchwała nr XV/81/19 z dnia 30 września 2019 r. zmieniona uchwałą nr XVIII/91/19 z dnia 30 października 2019 r.)</p> <p>W analizowanym okresie wpłynęło siedem wniosków o zmianę przedmiotowego planu.</p> <p>Zmiana planu nie jest konieczna, jednak należy rozważyć uporządkowanie zagadnień dotyczących zmiany granic terenów górniczych.</p>

5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XLVIII/290/17 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2017 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizowanym okresie wpłynął jeden wniosek o zmianę przedmiotowego planu.
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko – gmina Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr LIII/317/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 lutego 2018 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr X/48/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 maja 2019 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 7. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki wraz z wnioskami z przeprowadzonej analizy ich aktualności i zgodności z przepisami. Źródło: opracowanie własne.

7.4. Analiza złożonych wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmian

W badanym okresie do Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki wpłynęło jedenaście wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym dwa wnioski dotyczące jednego zagadnienia) oraz dwa wnioski (w tym jeden złożony dwukrotnie) o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Spośród wszystkich wniosków złożonych w badanym okresie 8 wniosków (w tym dwa wnioski dotyczące jednego zagadnienia) dotyczyło zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XIX/113/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r.). Wnioski te zestawiono poniżej w tabeli nr 8.

lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w planie	Uwagi
1	tereny przylegające do wyrobisk eksploatacyjnych Biała Góra I – Wschód i Unewel – Zachód Nowy – Pole I obręb: 13- Smardzewice	tereny eksploatacji powierzchniowej	ZL - tereny lasów	Wniosek dotyczy złóż w większości nieudokumentowanych. Dodatkowo wskazany dla tego terenu w studium kierunek rozwoju to lasy, zatem uwzględnienie wniosku wymaga wcześniejszej zmiany studium. Tymczasem zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy prawo geologiczne i górnicze bez wcześniejszego udokumentowania złóż, wprowadzenie ich do studium

				uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe. Dodatkowo fragment wskazanego we wniosku terenu, znajduje się poza obszarem planu.
2	działka nr ewid. 375 obręb: 13- Smardzewice	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	RP - tereny rolne	Wniosek niezgodny z kierunkiem rozwoju wskazanym w studium – tereny rolnicze w obszarze górniczym. Uwzględnienie wniosku wymaga wcześniejszej zmiany studium.
3	działki nr ewid. 2177, 2254/1, 1483/3, 1483/4, 2171, 2173, 1566, 151/5 obręb: 13- Smardzewice	drogi technologiczne	ZL - tereny lasów	Teren znajduje się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia zmiany planu miejscowego (uchwała nr XV/81/19 z 30 września 2019 r. zmieniona uchwałą nr XVIII/91/19 z 30 października 2019 r.)
4	działka nr ewid. 213/2 obręb: 13- Smardzewice	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	RP - tereny rolne	Złożono dwa wnioski o tej samej treści dot. przedmiotowej działki. Wnioski niezgodne z kierunkiem rozwoju wskazanym w studium – tereny w obszarze górniczym. Uwzględnienie wniosku wymaga wcześniejszej zmiany studium.
5	działka nr ewid. 369/3 obręb: 13- Smardzewice	zmiana ustaleń planu, bez zmiany przeznaczenia terenu	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Możliwa jest zmiana ustaleń planu bez zmiany przeznaczenia terenu
6	działka nr ewid. 2175 obręb: 13- Smardzewice	zmiana ustaleń planu, bez zmiany przeznaczenia terenu	UA – tereny zabudowy usługowej – usługi administracji	Teren znajduje się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia zmiany planu miejscowego (uchwała nr XV/81/19 z 30 września 2019 r. zmieniona uchwałą nr XVIII/91/19 z 30 października 2019 r.)
7	działki nr ewid. 2248, 2249 obręb: 13- Smardzewice	wydzielenie terenów pod wydobycie zasobów udokumentowanych	ZL - tereny lasów	Teren znajduje się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia zmiany planu miejscowego (uchwała nr XVIII/91/19 z 30 października 2019 r. zmieniająca uchwałę nr XV/81/19 z 30 września 2019 r.)

Tabela 8. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel I" złożonych w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że przedmiotowe wnioski dotyczyły:

- przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (3 wnioski, w tym 2 tej samej treści),

- przeznaczenie terenu pod eksploatację złóż (2 wnioski) oraz pod drogi technologiczne związane z funkcjonowaniem kopalni (1 wniosek),
- zmiany ustaleń planu bez zmiany przeznaczenia terenu (2 wnioski).

Trzy wnioski dotyczyły terenów, które znajdują się w obszarze, dla którego Rada Gminy uchwałą nr XV/81/19 z dnia 30 września 2019 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany planu miejscowego, tym samym zostaną one rozpatrzone w ramach rozpoczętej procedury planistycznej. Trzy wnioski są niezgodne z kierunkami rozwoju wskazanymi w studium, co oznacza, że ich uwzględnienie wymaga wcześniejszej zmiany studium.

Kolejne dwa wnioski, zestawione w tabeli nr 9, dotyczyły zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice (uchwała Nr XXVI/179/12 z dnia 28 grudnia 2012 r.).

lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w planie	uwagi
1	działki nr ewid. 1093, 1106 obręb: 13-Smardzewice	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	PG – tereny i obszary górnicze	Nastąpiła zmiana granic obszarów górniczych, obecnie teren leży poza terenem górniczym.
2	działki nr ewid. 406, 407 obręb: 13-Smardzewice	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	PG – tereny i obszary górnicze	Nastąpiła zmiana granic obszarów górniczych, obecnie teren leży poza terenem górniczym.

Tabela 9. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice złożonych w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

Oba wnioski dotyczyły tego samego zagadnienia tj. zmiany granic obszarów górniczych. Teren wskazany w planie jako tereny i obszary górnicze, leży obecnie zarówno poza terenem jak i obszarem górniczym. W związku z powyższym właściciele wskazanych w tabeli działek wystąpili o zmianę planu i przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Kolejny wniosek (tabela nr 10) dotyczył zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XLVIII/290/17 z dnia 22 listopada 2017 r.).

lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w planie	uwagi
1	działki nr ewid. 1409/3, 1409/5 obręb: 13-Smardzewice	Zabudowa usług turystyki	ZL – tereny lasów	Teren wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Tabela 10. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta złożonych w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

Wniosek dotyczy terenu, dla którego stan prawny odbiega od stanu faktycznego. Teren ten stanowi zagospodarowane otoczenie ośrodka turystycznego.

Spośród wszystkich złożonych wniosków tylko dwa wnioski dotyczyły sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których taki plan nie obowiązuje (tabela nr 11).

lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek wskazany w studium	Uwagi
1	działki nr ewid. 541, 542, 543, 544, 545, 546, 549 obręb: 18 – Wąwał	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Grunty leśne	Wniosek złożony dwukrotnie. Wniosek niezgodny z kierunkiem rozwoju wskazanym w studium.
2	działka nr ewid. 86 obręb: 7 – Karolinów	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową	Grunty leśne	Wniosek niezgodny z kierunkiem rozwoju wskazanym w studium.

Tabela 11. Wykaz wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2017 – 2019. Źródło: opracowanie własne.

Oba wnioski dotyczą przeznaczenia pod zabudowę gruntów, które w studium wskazane są jako grunty leśne (wyłączone spod zabudowy). Tym samym są to wnioski niezgodne z kierunkami rozwoju wskazanymi w studium, co oznacza, że ich uwzględnienie wymaga wcześniejszej zmiany studium.

Zdecydowana większość wniosków dotyczy umożliwienia realizacji zabudowy czy to mieszkaniowej czy usługowej bądź letniskowej na terenach, dla których wskazany w studium kierunek to lasy albo na terenach wskazanych w planach jako tereny rolne i leśne, czyli na gruntach podlegających ustawowej ochronie.

Druga grupa wniosków dotyczy terenów górniczych. Część wniosków związanych jest z rozwojem kopalni prowadzącej eksploatację złóż zlokalizowanych w Smardzewicach. Druga część związana jest ze zmianą granic terenu górniczego i wynikającej z tego możliwości wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów, które przestały znajdować się na terenie górniczym pod zabudowę mieszkaniową.

Z uwagi na konieczność zachowania zasady ustawowej, iż plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami studium wnioski niezgodne z kierunkiem rozwoju wskazanym w studium wymagają wcześniejszej zmiany tego dokumentu.

8. Analiza postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki obowiązuje siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 1143 ha, co stanowi ok. 7,6% powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych.

Obecnie przystąpiono do sporządzania dziewięciu planów miejscowych obejmujących teren o powierzchni ok. 540 ha co stanowi 3,6% powierzchni gminy, przy czym 3 z nich o łącznej powierzchni ok. 104 ha (0,7% powierzchni gminy) dotyczą terenów, które zawierają się w obszarach objętych obowiązującymi planami.

Wykaz przystąpień do sporządzenia planu miejscowego wraz z etapem procedury planistycznej przedstawia tabela poniżej.

lp.	Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego	Etap procedury planistycznej
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka w Gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXVI/197/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniona uchwałą Nr LXII/365/18 z dnia 17 września 2018 r.	Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany. W trakcie uzgodnień pojawiła się konieczność aktualizacji map.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w Gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXVI/198/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniona uchwałą Nr LXII/366/18 z dnia 17 września 2018 r.	Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany. W trakcie uzgodnień pojawiła się konieczność aktualizacji map.
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXVI/199/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniona uchwałą Nr LXII/367/18 z dnia 17 września 2018 r.	Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany. W trakcie uzgodnień pojawiła się konieczność aktualizacji map.
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXVI/200/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniona uchwałą Nr LXII/368/18 z dnia 17 września 2018 r. oraz uchwałą nr V/30/19 z dnia 11 lutego 2019 r.	Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany. W trakcie uzgodnień pojawiła się konieczność aktualizacji map.
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Dąbrowa i Kolonia Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXVI/201/16 z dnia 28 grudnia 2016 r.	Ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Upłynął termin składania wniosków. Nie podjęto prac projektowych.
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Ciebłowice Duże w Gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr LXII/369/18 z dnia 17 września 2018 r.	Etap uzgadniania i opiniowania projektu planu.
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w Gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr LXII/370/18 z dnia 17 września 2018 r.	Etap uzgadniania i opiniowania projektu planu.

8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XV/80/19 z dnia 30 września 2019 r.	Etap sporządzania projektu planu.
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego „Smardzewice – Unewel – I” położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XV/81/19 z dnia 30 września 2019 r.	Etap sporządzania projektu planu.

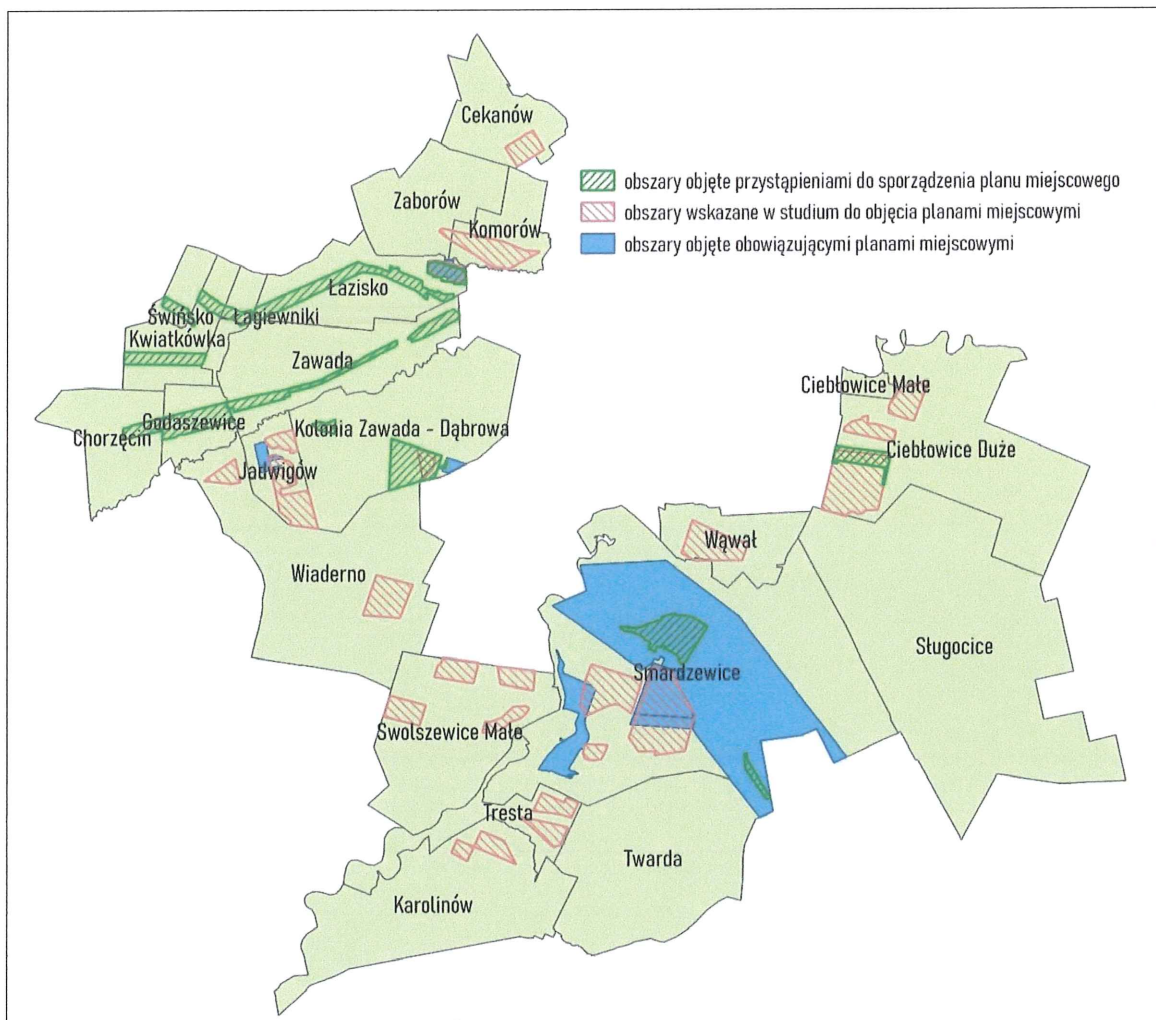
Tabela 12. Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z opisem postępu prac. Źródło: opracowanie własne.

Cztery sporządzane obecnie projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (lp. 1 – 4 w tabeli nr 12), do których przystąpiono w 2016 r. obejmują obszary o istotnym znaczeniu dla rozwoju sołectw, których dotyczą. Zgodnie bowiem z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zm.), w promieniu obliczonym jako dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100 kW, nie ma obecnie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jeżeli nie wynika to z ustaleń planu miejscowego. Przy czym ustawodawca dopuścił uchwalanie w ciągu 72 miesięcy od wejścia w życie ww. ustawy planów miejscowych przewidujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej w tak wyznaczonych strefach. Większość terenów objętych przedmiotowymi uchwałami znajduje się w strefach od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych. Strefa ta, obejmuje obręb Chorzęcin, Godaszewice, Jadwigów, Kolonia Zawada – Dąbrowa, Kwiatkówka, Łazisko, Świńsko – Łagiewniki, Zawada. Z przeprowadzonej przez Wójta Gminy przed podjęciem ww. uchwał analizy uwzględniającej m. in. uwarunkowania demograficzne wynikało, że pozbawienie tych wsi możliwości realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej z pewnością nie wpłynie na poprawę kondycji tych miejscowości. W związku z powyższym przedmiotowe uchwały powinny być zrealizowane w pierwszej kolejności.

Z dziewięciu przystąpień do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, osiem jest procedowanych zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie dla terenów wskazanych w uchwale Nr XXXVI/201/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Dąbrowa i Kolonia Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki nie przystąpiono do prac projektowych. Procedura planistyczna została przerwana po upływie terminu do składania wniosków. W uchwale tej wskazano tereny we wsi Kolonia Zawada, które co prawda zgodnie ze studium określone są jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednak w dużej mierze stanowią grunty leśne, wymagające wcześniejszej zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. Dodatkowo grunty te stanowią bufor pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową, a drogą ekspresową S8. Natomiast wskazany w powyższej uchwale fragment wsi Dąbrowa to między innymi tereny przeznaczone w studium pod tereny zakładów

produkcyjnych i składów sąsiadujące z terenami, na których systematycznie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Sporządzenie projektu planu dla tego terenu w obecnym stanie prawnym może doprowadzić do powstania w tym rejonie konfliktu funkcjonalno – przestrzennego. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że przez ostatnie trzy lata nie rozpoczęto prac projektowych należy rozważyć, czy nie zmienić granic obszarów wskazanych w przedmiotowej uchwale bądź odstąpić od realizacji przedmiotowej uchwały, wstrzymując się jednocześnie z ewentualnymi pracami nad sporządzeniem planu miejscowego do czasu uchwalenia nowego studium.

Postępy w opracowywaniu planów miejscowych przeanalizowano również pod kątem realizacji kierunków zawartych w studium. W obecnie obowiązującym studium wyznaczono ponad 20 obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi. Jak widać na rysunku 20 wskazania zawarte w studium nie pokrywają się z działaniami gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych.



Rysunek 20. Porównanie terenów wskazanych w studium do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszarami, dla których sporządzono plany miejscowe oraz przystąpiono do ich sporządzenia. Źródło: opracowanie własne.

Od czasu uchwalenia studium (tj. od 17 lat) jedynie dla dwóch wskazanych w studium terenów (w Smardzewicach i w Łazisku) zostały uchwalone miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego, a plan miejscowy dla wsi Jadwigów w niewielkiej części obejmuje teren wskazany w studium. Tak samo opracowywany obecnie plan we wsi Cieblowice Duże stanowi niewielką część obszaru wskazanego w studium. Natomiast wskazany w studium fragment wsi Dąbrowa zawiera się co prawda w obszarze, dla którego Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego jednak od 2016 r. nie podjęto prac projektowych. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że propozycje wskazane w studium 17 lat temu nie odzwierciedlają rzeczywistych potrzeb gminy.

Postępy w opracowywaniu planów miejscowych przeanalizowano również pod kątem obszarów, dla których istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Analizę zawarto w tabeli poniżej.

Lp.	Rodzaj obszaru i podstawa prawna	Analiza konieczności sporządzenia planu miejscowego
1.	Obszary przestrzeni publicznej; (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).	W studium uwzględnia się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego, m. in. obszary przestrzeni publicznej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.
2.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości wyznacza się w studium. Natomiast procedurę scaleń i podziału nieruchomości można przeprowadzić, jeżeli nieruchomości są położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym lub gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości nie zostały wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki. Określenie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości następuje w sukcesywnie sporządzanych planach miejscowych.
3.	Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; (art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).	Przeznaczenie gruntów rolnych klasy I – III oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu zgody właściwego ministra lub marszałka województwa w przypadku gruntów leśnych nie będących własnością Skarbu Państwa. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne określone są każdorazowo w obszarach objętych poszczególnymi planami miejscowymi, przy czym przyjmuje się ograniczanie ich do niezbędnego minimum wynikającego z konieczności realizacji układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz ewentualnego przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne jedynie gruntów położonych w zasięgu stref funkcji nierolniczych i nieleśnych określonych w studium.
4.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; (art. 10 ust. 3a, 3b ustawy)	Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. Lokalizacja tych obiektów może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego

	<i>o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</i>	planu zagospodarowania przestrzennego. Obszary te nie zostały wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki.
5.	Obszary, na których utworzono park kulturowy; <i>(art. 16 ust. 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).</i>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy. W granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki nie utworzono parku kulturowego.

Tabela 13. Analiza występowania na terenie gminy obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie własne.

Od 21 lat w gminie uchwalono zaledwie siedem planów miejscowych, z czego sześć od momentu wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. od 16 lat. W analizowanym okresie zostały uchwalone trzy z obowiązujących planów.

Obowiązujące plany obejmują swoimi ustaleniami zaledwie 7,6% powierzchni gminy. Po zakończeniu trwających obecnie kolejnych procedur planistycznych powierzchnia objęta planami miejscowymi wzrosnie do 10,5% powierzchni gminy. Z jednej strony jest to niski wskaźnik, z drugiej strony należy jednak pamiętać, że ok. 45% powierzchni gminy to grunty leśne, które zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, nawet w sytuacji braku planu, są chronione przed przeznaczaniem ich na cele inne niż leśne.

Wydaje się, że największym aktualnym zagrożeniem dla lokalnego ładu przestrzennego jest sytuacja, w której gmina powoli dostosowuje się do braku planów miejscowych, stosując doraźne rozwiązania w postaci stosowania „specustaw” oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Utrudnienia w sporządzaniu i uchwalaniu planów miejscowych związane są najczęściej z przewlekłością procedur, sposobem i trybem ich opiniowania i uzgadniania, a także niejasnością przepisów. Wśród problemów merytorycznych istotna jest dostępność do zadowalających danych źródłowych, np. szczegółowość i aktualność podkładów kartograficznych.

Poza tym dużym obciążeniem dla budżetu gminy są koszty sporządzania planów miejscowych. Problemem staje się również kwestia skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, polegających zwłaszcza na potrzebie wykupów przez gminę gruntów pod infrastrukturę społeczną i techniczną, w tym pod drogi publiczne.

9. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki

W analizowanym okresie, wydawane na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej również jako przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, a także zmiana sposobu użytkowania budynków o innej funkcji.

Widoczna jest tendencja do wydzielania nowych działek budowlanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i rozpraszania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach dotychczas użytkowanych rolniczo, co powoduje, że zabudowa mieszkaniowa coraz częściej jest realizowana w terenach o niedostatecznie rozwiniętych systemach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zwraca uwagę niewielka liczba decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolniczej. Również niewielkie jest zainteresowanie realizacją zabudowy usługowej oraz produkcyjnej. Przy czym wszystkie decyzje o warunkach zabudowy dotyczące obiektów produkcyjnych były wydane w obrębach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S8. Pozytywnym zjawiskiem jest natomiast brak na terenie gminy presji inwestycyjnej w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ruch inwestycyjny na terenie gminy nie rozkłada się równomiernie. Największe zainteresowanie lokalizacją zabudowy i osiedleniem się występuje w sołectwach bezpośrednio graniczących z miastem Tomaszowem Mazowieckim oraz w sąsiedztwie Zalewu Sulejowskiego. Z drugiej strony są obręby takie jak Ciebłowice Małe czy Godaszewice, gdzie praktycznie nie ma ruchu inwestycyjnego. W obrębach takich jak Smardzewice czy Kolonia Zawada – Dąbrowa wydawanych jest sporo decyzji o różnicowanym przeznaczeniu, czasem wzajemnie konfliktowym. Powyższe oraz przeznaczanie terenów użytkowanych do tej pory rolniczo pod zabudowę, może prowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych oraz degradacji terenów cennych przyrodniczo. Skutecznym instrumentem tworzenia ładu przestrzennego w takich sytuacjach jest sporządzenie planu miejscowego.

Istnieje potrzeba kontynuacji prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zostały zainicjowane uchwałą nr XIV/90/11 Rady Gminy Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2011 r., przede wszystkim z uwagi na fakt, że nie spełnia ono wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozważenia jednak wymaga fakt czy prace planistyczne nad studium kontynuować na podstawie ww. uchwały Rady Gminy, czy nie uchylić uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium podjętej w 2011 r. i po uchwaleniu planów dla obszarów wsi znajdujących się w granicach stref wyznaczonych od istniejących lub planowanych elektrowni wiatrowych, nie podjąć nowej uchwały, tak aby cały zakres sporządzanego studium uwzględniał najnowsze przepisy prawa.

W zmienianym studium należy uwzględnić aktualne uwarunkowania społeczne i gospodarcze gminy, a także wyniki analiz sporządzonych na potrzeby opracowania studium, w tym bilanse terenów będące podstawą do wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę i wyłączonych spod

zabudowy. Przy bilansowaniu terenów należy mieć na uwadze, zarówno to, iż powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę powinna odpowiadać możliwościom rozwoju gospodarczego i demograficznego każdego sołectwa stanowiącego samodzielną jednostkę osadniczą jak i fakt, że zbytne rozproszenie zabudowy pociąga za sobą konieczność nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej co przekłada się na dodatkowe obciążenie budżetu gminy.

Jak już wspomniano powyżej, z uchwaleniem nowego studium należy wstrzymać się do czasu uchwalenia planów miejscowych sporządzanych dla obszarów wsi znajdujących się w granicach stref wyznaczonych od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych, w których obecnie nie ma możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jeżeli nie wynika to z ustaleń planu miejscowego. Uchwalenie planów miejscowych dla tych obszarów w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych tj. przed 16 lipca 2022 r., na podstawie aktualnie obowiązującego studium jest jedyną, możliwą w obecnym stanie prawnym drogą dającą szansę na realizację funkcji mieszkaniowej w tych wsiach.

Obowiązujące studium nie spełnia wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych, jednak jest ono aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy i może funkcjonować do czasu przyjęcia nowego opracowania.

Cztery obowiązujące plany sporządzone przed 2017 r. częściowo nie odpowiadają aktualnym wymogom określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże zmiana zakresu merytorycznego planu miejscowego spowodowana zmianami w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych nie stanowi podstawy do zmiany tych planów. Pozostałe trzy plany sporządzone w analizowanym okresie, spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe uznaje się za aktualne.

Prowadzone prace planistyczne winny być kontynuowane. Przy czym jak już wspomniano powyżej, priorytetem powinno być ukończenie prac planistycznych dla czterech obszarów znajdujących się w strefach od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych, w których nie ma i nie będzie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, jeżeli nie będzie to wynikało z ustaleń planu miejscowego.

Brak jest potrzeby sporządzania planów miejscowych dla całego obszaru gminy Tomaszów Mazowiecki. Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 4 wprowadza fakultatywność planów miejscowych, z zastrzeżeniem przypadków, gdy sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe. Fakultatywność planów miejscowych pozwala na racjonalne z punktu widzenia budżetu gminy prognozowanie wydatków związanych ze skutkami prawnymi uchwalenia planu takimi jak obowiązek wykupu nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne, realizacja zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej oraz ewentualne odszkodowania.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest objęcie planami miejscowymi jedynie obszarów o szczególnym znaczeniu dla rozwoju gminy bądź poszczególnych sołectw, obszarów konfliktowych, na których jest duża presja inwestycyjna, obszarów cennych przyrodniczo zagrożonych degradacją spowodowaną inwestowaniem w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz obszarów, dla których w przyszłości może powstać obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Takie działanie pozwala zapewnić harmonijne kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy i jej powiązań z otoczeniem bez nadmiernych obciążeń budżetowych.

10. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt gminy opracowuje wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Biorąc pod uwagę wyniki przedmiotowej analizy uznaje się za celowe:

- 1) zakończenie rozpoczętych prac planistycznych dla terenów, dla których Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, tj.:
 - dla obszarów położonych we wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka w Gminie Tomaszów Mazowiecki,
 - dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w Gminie Tomaszów Mazowiecki,
 - dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki,
 - dla obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki,
 - dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w Gminie Tomaszów Mazowiecki,
 - dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w Gminie Tomaszów Mazowiecki,
 - dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki,
 - dla części terenu górniczego „Smardzewice – Unewel – I” położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki;
- 2) przystąpienie do sporządzania planów miejscowych:
 - dla terenów górniczych, w związku ze zmianami ich granic,
 - dla terenów istotnych dla rozwoju gospodarczego gminy, np. wzdłuż drogi ekspresowej S8,
 - dla terenów, na których zdiagnozowano konflikty funkcjonalno – przestrzenne, np. w rejonie ulicy Brzozowej we wsi Wąwał,
 - dla obszarów, w których presja urbanizacyjna może spowodować powstanie konfliktów przestrzennych, w tym dla obszarów cennych przyrodniczo zagrożonych degradacją spowodowaną chaotycznym rozpraszaniem zabudowy realizowanej w oparciu o warunki zabudowy,
 - dla obszarów, dla których konieczność lub obowiązek może wynikać wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisów odrębnych.

Każdorazowe przystąpienie do sporządzania planu miejscowego winno być poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do planu oraz wstępną oceną stopnia zgodności z ustaleniami studium. Ostateczne granice terenów przeznaczonych do sporządzenia miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w pkt. 2 zostaną wskazane w poszczególnych uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Nie ustala się terminu opracowania poszczególnych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na:

- skomplikowany proces planistyczny, który musi być zgodny z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza m. in. konieczność ponawiania czynności proceduralnych np. po uwzględnieniu w projekcie planu opinii i uzgodnień, a także uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
- ewentualne zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego i konieczność wprowadzania wynikających z nich zmian w opracowywanych projektach planów,
- spełnienie ustawowego wymogu zgodności ustaleń planu miejscowego z zapisami studium, co oznacza możliwość sporządzenia niektórych planów miejscowych dopiero po uchwaleniu nowego studium.

Podkreślić jednocześnie należy, że wieloletni plan sporządzania planów miejscowych jest ramowy i nie ma charakteru bezwzględnie wiążącego. Może się bowiem okazać, że niezbędne stanie się rozstrzygnięcie nowych, dziś niemożliwych do przewidzenia kwestii związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, co w zależności od możliwości budżetowych gminy, może spowodować ewentualne przesunięcia innych opracowań w odleglejszą perspektywę czasową.