

UZASADNIENIE

**do uchwały Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa
w gminie Tomaszów Mazowiecki**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki uchwałą nr LXXVI/484/23 z dnia 7 września 2023 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki*. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Obszar objęty sporządzeniem planu zajmuje powierzchnię ok. 56,5 ha i położony jest w miejscowości Dąbrowa, w zachodniej części gminy Tomaszów Mazowiecki, przy granicy z miastem Tomaszów Mazowiecki.

Obszar opracowania i jego najbliższe sąsiedztwo obejmują przede wszystkim grunty rolne, poddane procesom urbanizacyjnym związanym z rozwojem funkcji mieszkaniowej. Od strony północnej z obszarem graniczy kompleks leśny Lasów Państwowych. W obszarze zabudowa koncentruje się we wschodniej i południowej części obszaru, wzdłuż ul. Południowej oraz ul. Cegielnianej. Wśród zabudowy przeważa zabudowa mieszkaniowa, realizowana w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz szczytkowej zabudowy zagrodowej. Ponadto przy ul. Cegielnianej zlokalizowany jest jeden budynek wielorodzinny. W obszarze występują także obiekty usługowe, magazynowe i handlowo-produkcyjne (przy ul. Cegielnianej: sklep oraz hurtownia środków chemicznych) oraz teren produkcyjno-składowy (przy ul. Południowej: betoniarnia). W poprzednich latach w zachodniej części obszaru przy ul. Cegielnianej funkcjonowała cegielnia, zaś w jej sąsiedztwie odbywała się eksploatacja odkrywkowa surowców ilastych, czego śladem są dziś wymagające dokończenia porządkowania tereny poeksploatacyjne oraz pocegielniane. W centrum obszaru występuje niewielki las (0,42 ha), zaś w sąsiedztwie tego lasu oraz w obszarze terenów poeksploatacyjnych i po cegielni występują zadrzewienia i zakrzewienia. Pozostałe niezabudowane grunty, przeważające w obszarze, to grunty rolne użytkowane rolniczo.

Przez obszar nie przebiegają drogi o znaczeniu ponadlokalnym. Połączenie zewnętrzne zapewnia przebiegająca wzdłuż południowo-wschodnich granic opracowania droga powiatowa nr 4333E (Tomaszów Maz.-Młoszów) – fragment ul. Cegielnianej. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają ww. droga powiatowa, drogi gminne: ul. Cegielniana i ul. Południowa oraz drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy.

Wzdłuż południowej granicy planu, w jego obszarze, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, zaś w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, od strony południowej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Sieć wodociągowa przebiega w istniejących drogach – ul. Południowej, ul. Cegielnianej oraz w działce drogowej wzdłuż zachodniej granicy planu. Na terenie dawnej cegielni występuje ujęcie wód. W obszarze nie funkcjonuje sieć kanalizacji sanitarnej. Część obszaru posiada dostęp do sieci

gazowej – przewody gazociągów zlokalizowane są w ul. Cegielnianej (od ul. Piotrkowskiej w kierunku zachodnim) oraz działce drogowej wzdłuż zachodniej granicy planu. Obecnie do sieci gazowej podłączony jest wyłączenie budynek mieszkaniowy wielorodzinny zlokalizowany przy ul. Cegielnianej. W obszarze nie ma urządzeń centralnego zaopatrzenia w ciepło. Zaopatrzenie w ciepło realizowane jest z indywidualnych źródeł ciepła. W ul. Cegielnianej oraz ul. Południowej przebiega sieć telekomunikacyjna. Przy ul. Cegielnianej, odcinku drogi powiatowej, zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej. Do obszaru docierają 3 linie autobusów MZK w Tomaszowie Maz.: linie nr 1, 5 oraz 45, łączące obszar z Tomaszowem Mazowieckim, Zaborowem oraz Jadwigowem.

Obszar objęty Planem to w większości grunty stanowiące własność osób prywatnych. Do Gminy należą działki drogowe istniejących dróg oraz działka wydzielona pod planowaną pętlę autobusową. W obszarze objętym planem wskazano m.in. tereny nowych dróg publicznych oraz uwzględniono poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych. W obszarze planu zlokalizowane są także działki należące do Skarbu Państwa, Cegielni, a także przedsiębiorstw.

Potrzeba sporządzenia planu wynika przede wszystkim z licznego zainteresowania realizacją nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej, w obrębie Kolonia Zawada – Dąbrowa. Uchwalenie planu miejscowego usprawni proces inwestycyjny, przyczyni się do powstawania zabudowy w sposób harmonijny, uwzględniając ochronę ładu przestrzennego oraz środowiska, oraz pozwoli uniknąć konfliktów funkcji. Powyższe nie jest możliwe do osiągnięcia w równym stopniu opierając proces inwestycyjny na wydawaniu indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jak ma to miejsce w przypadku braku planu miejscowego.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony ładu przestrzennego, środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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*.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki w dniu 07.12.2023 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Tomaszów Mazowiecki, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 3 ust. 1 pkt 11, art. 39 oraz art. 54 ust. 3 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* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 8 stycznia 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki, ul. Prezydenta Ignacego Mościckiego 4, 97-200 Tomaszów Mazowiecki lub w postaci elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@gminatomaszowmaz.pl, poprzez stronę System Informacji Przestrzennej pod adresem: <http://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net/> lub przez platformę ePUAP.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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*, dnia 2024 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Tomaszów Mazowiecki o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2024 r. do2024 r. Dokumenty były udostępnione w Urzędzie Gminy Tomaszów Mazowiecki oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy listownie do Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki, a także w postaci elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 2024 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 2024 r.

W dniu 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza Wójtem Gminy Tomaszów Mazowiecki, pracownikiem Urzędu Gminy oraz przedstawicielami Wykonawcy projektu planu przybyłoosób. W trakcie dyskusji udzielono, z pomocą projektanta planu, odpowiedzi na pytania dotyczące

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 2024 r. W przewidzianym okresie do Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki wpłynęło uwag. Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki dotyczące rozpatrzenia uwag stanowi element dokumentacji prac planistycznych sporządzenia przedmiotowego planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W związku z powyższym dokonano również badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki*, przyjętego uchwałą Nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki* dla terenów objętych planem wskazano funkcje:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) tereny zabudowy mieszanej (mieszkaniowej, usługowej, przetwórczej i działalności gospodarczej);
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW),
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U),
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW),
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (MWW-U),
 - e) teren usług (U);
 - f) teren usług lub zieleni urządzonej (U-ZP);

- g) tereny komunikacji drogowej publicznej: teren drogi zbiorczej (**KDZ**), tereny dróg lokalnych (**KDL**), tereny dróg dojazdowych (**KDD**),
- h) teren obsługi komunikacji (**KO**),
- i) teren lasu (**L**).

W niewielkim zakresie w projekcie planu dokonano korekty zasięgów terenów oraz ustaleń wskaźników. Korekty te zachowują zgodność z zapisami Studium, w którym ustalono m.in.: „przebieg granic terenów i sieci infrastruktury technicznej określono w sposób dopuszczający uściślenie ich lokalizacji przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”, „Zasięg terenów budowlanych należy w planie miejscowym uściślić do istniejącego już zainwestowania, granic nieruchomości bądź innych uwarunkowań”. Ponadto w Studium ustalono, że „dopuszcza się w planach miejscowych zachowanie sposobu użytkowania terenów według faktycznego stanu na dzień przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, zaś „wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów należy traktować jako wielkości wyjściowe i każdorazowo ustalać je w odniesieniu do lokalnych uwarunkowań”. „Dopuszcza się zmianę wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy”. Na mocy powyższych zapisów dokonano:

- 1) uściślenia przebiegu granicy terenów zabudowy wielorodzinnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub usługową oraz zabudową usługową – z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania, granic nieruchomości i innych uwarunkowań, w tym potrzeby wyznaczenia układu komunikacyjnego;
- 2) wyznaczenia terenu lasu – z uwzględnieniem istniejącego wg użytkowania i dokumentacji (Ls w ewidencji gruntów i budynków);
- 3) dopuszczenia większej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych w ramach terenów 1U i 2MNW-U - do 12,0 m – z uwzględnieniem wysokości istniejących budynków usługowych na terenach 1U (ok. 12,5 m), 2MNW-U (ok. 11,0 m) oraz istniejącego w sąsiedztwie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (ok. 11,7 m; dz. nr 327/18);
- 4) dopuszczenia w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenie 2MNW-U zabudowy wielorodzinnej wolnostojącej realizowanej wyłącznie w ramach przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy na działce budowlanej – istniejący budynek, użytkowany jako sklep (użytkowana część budynku), wcześniej pełnił funkcję mieszkaniową realizowaną w ramach kilku lokali mieszkalnych; teren fragmentem przylega do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (3MWW-U).

W projekcie Planu uwzględniono także dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wybranych odnawialnych źródeł energii, nie ograniczając mocy tych instalacji. Oznacza to, że plan dopuszcza budowę urządzeń o większej mocy niż przewidywało Studium dla danego obszaru. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączono obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium w tym zakresie.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki* nie narusza zapisów *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki*, przyjętego uchwałą Nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 r.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego obecnym potrzebom i trendom z uwzględnieniem zachowania równowagi przyrodniczej oraz

- trwałości podstawowych procesów przyrodniczych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
 - 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z nielicznymi wyjątkami, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi, a także ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym; zachowano istniejący las oraz wyznaczono strefy zieleni; ustalono ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz ujęcia wód zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki wodami; ze względu na potrzebę zmiany przeznaczenia gruntów rolnych zlokalizowanych w obszarze na cele nierolnicze, w ramach procedury sporządzenia planu wystąpiono z wnioskiem do o wyrażenie zgody na taką zmianę dla gruntów o łącznej powierzchni ha. W decyzji znak: z dnia 2024 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia ha gruntów rolnych na cele nierolnicze; informacyjnie na rysunku planu oznaczono granicę złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki oraz ustalono ochronę zgodnie z wymogami przepisów dotyczących górnictwa i geologii;
 - 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nakazano kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasadami kształtowania krajobrazu oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania; w obszarze nie występują obiekty ani obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków, w związku z czym nie ustalono innych wymogów;
 - 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, w tym dotyczących ochrony przed hałasem, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z nielicznymi wyjątkami; obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; wyznaczenie przestrzeni publicznych i ustalenie dla nich obowiązku projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania; zachowanie istniejącego lasu i stref zieleni;
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby właścicieli nieruchomości położonych w obszarze oraz pozostałych mieszkańców gminy;
 - 8) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa zobowiązujących do zgłoszenia właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w szczególności obiektów o wysokości od 100 powyżej poziomu otaczającego terenu, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego; ochronę radiolinii oraz uwzględnienie wymagań przepisów dotyczących obronności państwa dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 10) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz

umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejącego uzbrojenia terenu, ich remontu, przebudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowego uzbrojenia terenu na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Tomaszów Mazowiecki,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 2024 r. do 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki oraz w BIP,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 2024 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ustalenie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz ujęcia wód zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki wodami;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez ustalenie: zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – w obszarze nie przeznaczono terenów pod funkcje rolnicze uwzględniając uwarunkowania rozwoju poszczególnych funkcji; ponad połowa gruntów rolnych (ok. 53,5%) to grunty najniższych klas bonitacyjnych (V i VI) oraz nieużytki; grunty mogące być uznane za szczególnie przydatne dla rolnictwa, czyli klasy IIIb, stanowiące łącznie ok. 16,9% gruntów rolnych w planie, nie zachowują ciągłości przestrzennej i są rozdzielane gruntami najslabszymi, ponadto część z nich obejmuje tereny poeksploatacyjne w obrębie których grunty nie odzyskały pełnych wartości użytkowych dla rolnictwa, zaś część z nich to grunty z zabudową; w ramach procedury sporządzenia planu wystąpiono z wnioskiem do o wyrażenie zgody na taką zmianę dla gruntów o łącznej powierzchni ha. W decyzji znak: z dnia 2024 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia ha gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozwój zabudowy przewiduje się w granicach obszarów wskazanych w Studium, na terenach częściowo zabudowanych i poddanych presji urbanizacyjnej, w bezpośrednim sąsiedztwie większego miasta, tereny częściowo posiadają

dostęp do dróg publicznych oraz wyznaczono nowe drogi; zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze zlokalizowany jest przystanek autobusowy oraz w planie uwzględniono wyznaczenie terenu obsługi komunikacji KO mającego służyć realizacji pętli autobusowej na potrzeby 3 linii autobusów MZK w Tomaszowie Mazowieckim obsługujących obecnie przedmiotowy obszar (linie nr 1, 5 oraz 45, łączące obszar z Tomaszowem Mazowieckim, Zaborowem oraz Jadwigowem); koncentracja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie granicy miasta, w bliskiej odległości od jego centrum (3 km), w obszarze obsługiwanym przez linie komunikacji zbiorowej może przyczynić się do pełniejszego wykorzystania transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie układu drogowego z zapewnieniem prawidłowych parametrów nowopowstałym drogom, wyznaczenie terenu obsługi komunikacji KO, ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – projektowane tereny zabudowy stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do podstawowej sieci komunikacyjnej, transportu zbiorowego oraz częściowo wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na dalszy jej rozwój oraz obsługę zabudowy; ponadto w krótkim horyzoncie czasowym planowany jest rozwój kolejnych sieci (w tym roku sieci kanalizacyjnej).

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Tomaszów Mazowiecki. W dniu 30 stycznia 2020 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXII/121/2020 *w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

Przeprowadzona analiza zmian wykazała potrzebę przystąpienia, w miarę potrzeb, do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla 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” stanowiącej załącznik do ww. uchwały.

W wynikach analizy w ww. dokumencie ustalono, że „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 decyzji o warunkach zabudowy oraz obszarów, dla których w przyszłości może powstać obowiązek sporządzenia planu miejscowego”.

W wynikach analizy ustalono, że „Największe zainteresowanie lokalizacją zabudowy i osiedleniem się występuje w sołectwach bezpośrednio graniczących z miastem Tomaszowem Mazowieckim oraz w sąsiedztwie Zalewu Sulejowskiego. (...) 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”. W ww. analizie wykazano, że w badanym przedziale czasowym, obręb Kolonia Zawada-Dąbrowa uplasował się na drugim miejscu pod względem liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (54 decyzje, tylko o 2 mniej niż w obrębie

cieszącym się największym zainteresowaniem). Trend ten widoczny był także w poprzedniej analizie. Jednocześnie decyzje wydane dla przedmiotowego obrębu uwzględniały najbardziej urozmaicone rodzaje zabudowy i funkcje oraz wyłącznie dla tego obrębu wydano decyzje dla realizacji zabudowy wielorodzinnej (2 decyzje). Obręb należy do obszarów bezpośrednio sąsiadujących z miastem Tomaszowem Mazowieckim.

Obszar planu, obejmujący fragment obręb Kolonia Zawada-Dąbrowa, niewątpliwie należy do obszarów konfliktowych, na których jest duża presja urbanizacyjna. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że przystąpienie i sporządzenie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki* jest zasadne.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia w ramach wskazania w jaki sposób uwzględnione zostały wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu może skutkować dodatkowymi wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami z tego budżetu.

Potencjalne wpływy do budżetu obejmą wpływ z tytułu podatku od nieruchomości. Mogą również wystąpić wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości).

W opracowywanym akcie prawa miejscowego znalazły się inwestycje celu publicznego, które powodować będą obciążenia dla budżetu Gminy. Wydatki te związane będą z wykupem gruntów oraz realizacją dróg publicznych, pozostałego uzbrojenia terenu i pętli autobusowej w ramach terenów komunikacji drogowej publicznej (terenów dróg lokalnych KDL, terenów dróg dojazdowych KDD) oraz terenu obsługi komunikacji KO oraz realizacją zagospodarowania w ramach terenu usług lub zieleni urządzonej U-ZP.

Radzie Gminy Tomaszów Mazowiecki przedstawiono do uchwalenia *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, załącznikiem nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 4 w postaci danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dane przestrzenne stworzone dla *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki*, zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej