

UCHWAŁA NR VII/43/24
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

z dnia 24 października 2024 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i 65 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki po zapoznaniu się z wynikami analizy zawartymi w opracowaniu zatytułowanym „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2020-2023 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 się:

- 1) aktualność wszystkich obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki, zatwierdzonego uchwałą nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 r.

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

- 1) kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obszarów, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego;
- 2) kontynuacji prac nad projektem planu ogólnego gminy;
- 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 2020-2023 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 2020-2023 w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

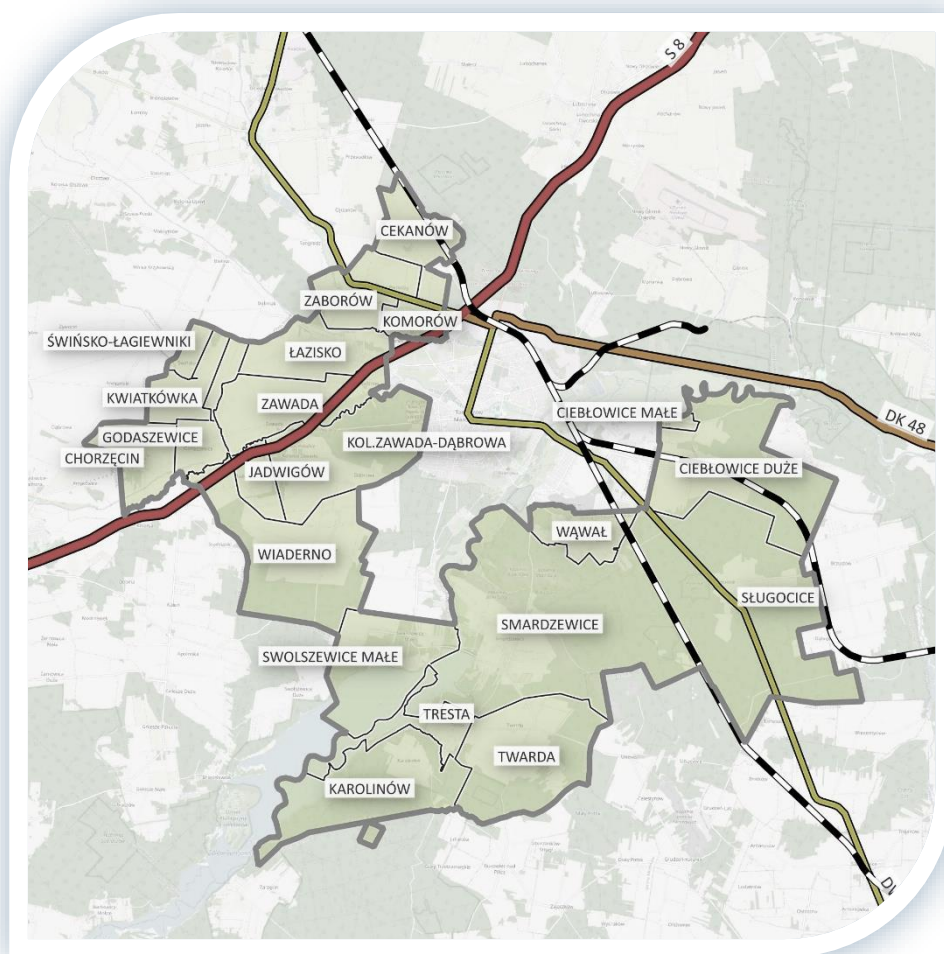
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

Przewodniczący Rady Gminy
Tomaszów Mazowiecki

Stanisław Król

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2020 – 2023



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

Autor opracowania: mgr inż. arch. Anna Smaś

Tomaszów Mazowiecki, sierpień 2024 r.

Spis treści

1. Wstęp	5
2. Podstawa prawna oraz cel i przedmiot opracowania	7
3. Charakterystyka gminy Tomaszów Mazowiecki	9
4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Maz.	12
4.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	12
4.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	24
4.3. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zagospodarowanie przestrzenne gminy	30
5. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki	32
5.1. Analiza przepisów dotyczących studium w okresie przejściowym	32
5.2. Analiza zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów prawa	33
5.3. Wnioski dotyczące aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	37
6. Analiza aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki	39
6.1. Analiza zgodności poszczególnych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów prawa	39
6.1.1. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa (mpzp 001)</i>	42
6.1.2. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice (mpzp 002)</i>	43
6.1.3. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice (mpzp 004)</i>	45
6.1.4. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel – I" położonego w granicach administracyjnych gminy (mpzp 003)</i>	49
6.1.5. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta (mpzp 005)</i>	51
6.1.6. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko (mpzp 006)</i>	53
6.1.7. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów (mpzp 007)</i>	54

6.1.8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 008).....	56
6.1.9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 09).....	58
6.1.10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 010).....	59
6.1.11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 011).....	60
6.1.12.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 012).....	61
6.1.13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 013).....	62
6.1.14.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 014).....	63
6.1.15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 015).....	65
6.1.16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblówice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 016)	67
6.1.17.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 017).....	68
6.2.	Analiza uwzględnienia granic terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin w obowiązujących planach miejscowych	68
6.2.1.	Teren górniczy "Smardzewice – Unewel I"	68
6.2.2.	Udokumentowane złożo wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.....	69
6.3.	Wnioski dotyczące aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	70
7.	Analiza złożonych wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmian	75
8.	Analiza postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	80
9.	Analiza zasadności podjęcia przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z reformą systemu planowania przestrzennego i obowiązkiem sporządzenia planu ogólnego	83
9.1.	Wstęp	83
9.2.	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	83

9.3.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP).....	85
9.4.	Wyznaczenie stref planistycznych SJ, SW, SZ.....	87
9.4.1.	Wyznaczenie „strefy mieszkaniowej” w oparciu o obszar uzupełnienia zabudowy oraz plany miejscowe.....	87
9.4.2.	Wyznaczenie terenów niezabudowanych w strefie mieszkaniowej.....	88
9.4.3.	Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych.....	89
9.5.	Plan ogólny a strategia rozwoju gminy	92
9.6.	Podsumowanie i wnioski.....	92
9.6.1.	Stan prawny w sytuacji, gdy plan ogólny zostanie uchwalony.....	92
9.6.2.	Problemy i zagrożenia związane ze sporządzaniem planu ogólnego	93
9.6.3.	Stan prawny w sytuacji, gdy plan ogólny nie zostanie uchwalony do końca 2025 r.....	94
9.6.4.	Czy sporządzać plany miejscowe przed uchwaleniem planu ogólnego	94
9.7.	Wnioski.....	96
9.8.	Wstępne analizy przestrzenne wraz z podsumowaniem.....	97
10.	Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki	99
11.	Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	102
12.	Materiały źródłowe.....	104
12.1.	Przepisy prawa.....	104
12.2.	Uchwały Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki.....	104
12.3.	Dane przestrzenne.....	107
12.4.	Pozostałe materiały	107

I. Wstęp

Jednym z głównych zadań własnych gminy określonym w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) jest zapewnienie na jej obszarze ładu przestrzennego, między innymi poprzez ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów leżących w jej granicach administracyjnych.

Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez gminę, a także zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy zostały określone w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Ustawą z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzono reformę systemu planowania przestrzennego, której jednym z ważniejszych aspektów jest rezygnacja ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zamian za wprowadzenie planu ogólnego gminy oraz wzmocnienie roli strategii rozwoju gminy. Ustawa zmienia również zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowa ustawa weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzając do końca 2025 r. etap przejściowy, w którym w zależności od różnych uwarunkowań stosuje się przepisy ustawy albo w dotychczasowym albo w aktualnym stanie prawnym.

Przed ww. reformą dokumentami planistycznymi na poziomie gminy było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Studium sporządzało się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Jednak dokument ten nie był aktem prawa miejscowego. Studium obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów o planowaniu przestrzennym zachowuje swoją moc do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.

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.

2. Podstawa prawna oraz cel i przedmiot opracowania

Podstawą prawną analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie przepis ten mówi, że w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Jednak przepis ten należy czytać razem z przepisami przejściowymi wynikającymi z wprowadzenia ustawą z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw reformy systemu planowania przestrzennego. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ww. ustawy, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przy czym, zgodnie z art. 65 ust. 1 tejże ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do niego przepisy dotychczasowe.

Z uwagi na niewielki okres, który upłynął od wejścia w życie nowych przepisów (24 września 2023 r.) do dnia sporządzenia analizy nie budzi wątpliwości fakt, że gmina nie posiada jeszcze planu ogólnego.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że przedmiotowa analiza dotyczy lat 2020 – 2023 czyli okresu w większości sprzed wejścia w życie reformy systemu planowania przestrzennego należy przyjąć, że zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i sporządzenia planu ogólnego. Artykuł ten 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,
 - 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) wniosków w sprawie sporządzenia planu ogólnego, które można składać od 24 września 2023 r.;
- f) 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. Przy czym, w obecnym stanie prawnym rada gminy nie ma już możliwości podjęcia działań zmierzających do zmiany studium.

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki została sporządzona za lata 2017 – 2019. Jej wyniki zostały przyjęte uchwałą nr XXII/121/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 stycznia 2020 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 2020 r. do 31 grudnia 2023 r. Analizą i oceną objęto obszar gminy Tomaszów Mazowiecki w jej granicach administracyjnych.

Dodatkowo, z uwagi na reformę systemu planowania przestrzennego analizą objęto zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy pod kątem obowiązku sporządzenia nowego dokumentu planistycznego jakim jest plan ogólny oraz zmiany zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, szczególnie w kontekście ryzyka zbyt dużego ograniczenia możliwości inwestycyjnych na terenie gminy. Wyniki i wnioski wynikające z tej analizy przedstawiono w niniejszym opracowaniu.

3. 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.

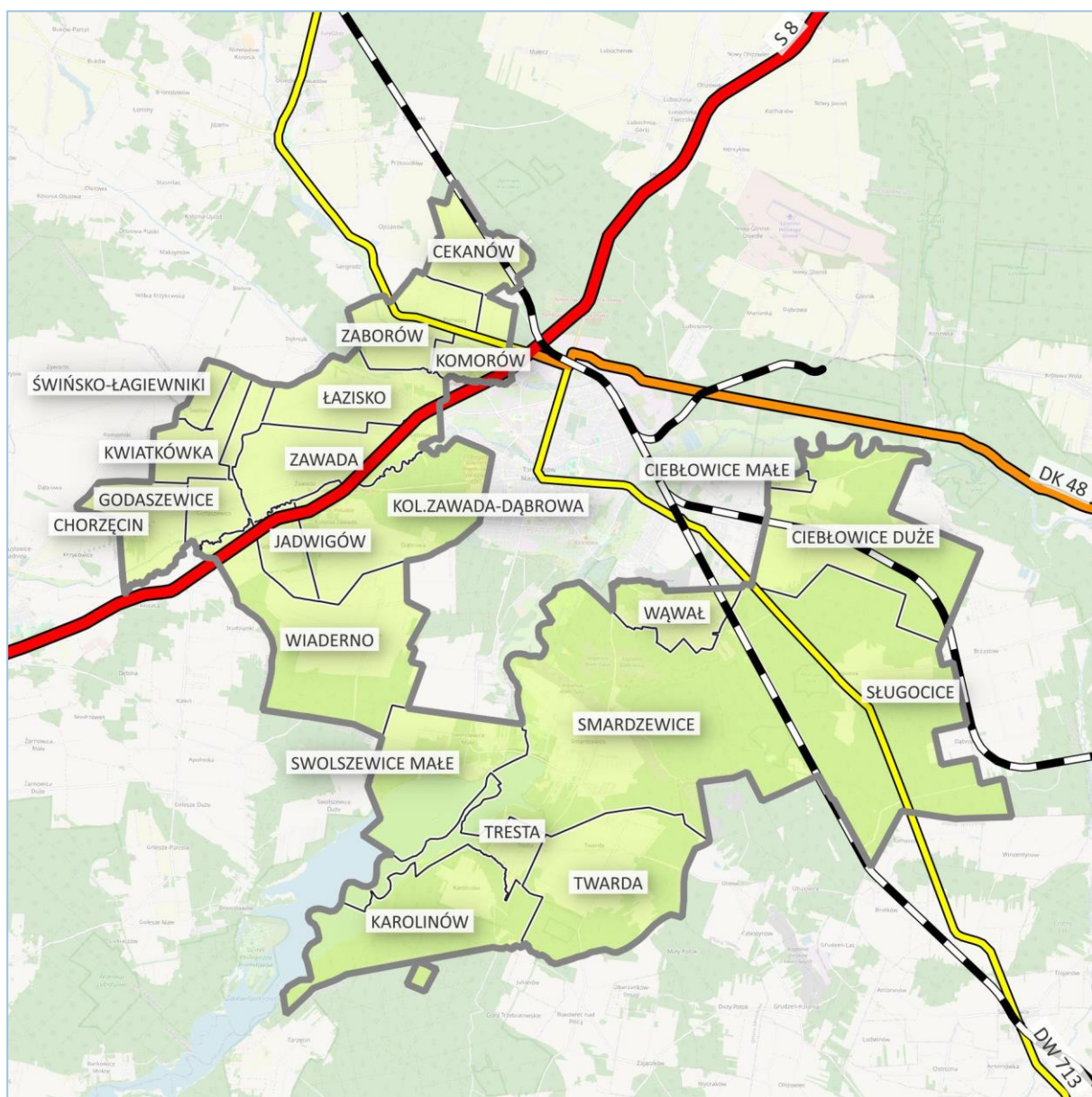
Gmina podzielona jest na 24 sołectwa, wchodzące w skład 21 obrębów geodezyjnych. Obręb Zaborów składa się z sołectw Zaborów I i Zaborów II, obręb Zawada składa się z sołectw Zawada i Niebrów, a obręb Kolonia Zawada-Dąbrowa składa się z sołectw Kolonia Zawada i Dąbrowa. Dane ewidencyjne powiatu tomaszowskiego generowane są dla gminy według obrębów geodezyjnych, a dane statystyczne Urzędu Gminy według sołectw. Gmina Tomaszów Mazowiecki 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 koło 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, Cieblowice Duże i Cieblowice Małe od pozostałego obszaru gminy oddzielają rozległe kompleksy leśne. Dodatkowo wieś Cieblowice 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 wiejskiej 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.

Rozkład przestrzenny obrębów w gminie, na tle głównych szlaków komunikacyjnych, przedstawia Rysunek 1.



Rysunek 1. Rozkład przestrzenny obrębów w gminie Tomaszów Mazowiecki na tle układu komunikacyjnego. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

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

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 Cieblowickie, 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. 44 % powierzchni gminy. Przeważająca powierzchnia lasów w gminie jest własnością Skarbu Państwa.

Drugą z kolei formą użytkowania gruntów są grunty rolne, zajmujące ok. 45 % powierzchni gminy z dominującym arealem gruntów ornych. W powierzchni gruntów ornych na terenie gminy dominują grunty o najniższych i średnich klasach bonitacyjnych. Gleby kl. II i IIIa stanowią jedynie ok. 2,5% gruntów ornych, a grunty kl. I nie występują wcale. Gleby najwyższych klas bonitacyjnych występują w Wiadernie, Swolszewicach Małych, Godaszewicach i w Cekanowie. Przy czym gleby klasy II i IIIa występują jedynie w Wiadernie i obejmują powierzchnię odpowiednio ok. 0,79 ha i ok. 142 ha. Pozostałe grunty to ok. 11 % 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., 11 153 mieszkańców w 2020 r. do 11 405 mieszkańców w 2023 r.

Stale rosnąca liczba ludności gminy, przy ujemnym bądź minimalnie dodatnim 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.

4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Maz.

4.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

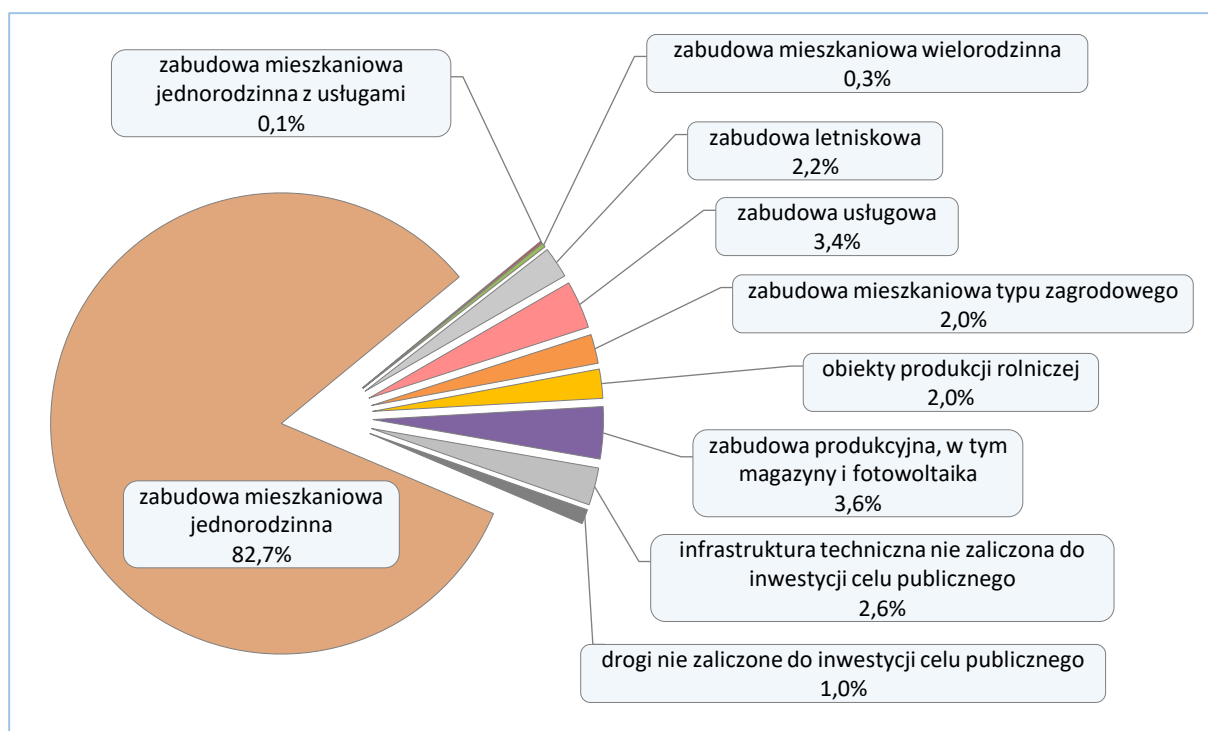
Ustalenie warunków zabudowy następuje w sytuacji, gdy zamierzenie inwestycyjne planowane jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konieczność ta wynika z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Analizy dokonano na podstawie danych zawartych w rejestrze wydanych decyzji o warunkach zabudowy prowadzonym zgodnie z art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Referat Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki. 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 (82,7%) 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 2,3% 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 produkcyjnej, do której zalicza się magazyny i fotowoltaikę (3,6%) oraz zabudowie usługowej (3,4%). Pozostałe decyzje dotyczyły zabudowy letniskowej (2,2%) oraz zabudowy związanej z funkcją rolniczą tj. zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego (2,0%) oraz obiektów produkcji rolniczej (2,0%), a także nie zaliczonej do inwestycji celu publicznego infrastruktury technicznej (2,6%) i drogowej (1,0%). Najmniej decyzji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (0,3% tj. 2 decyzje) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (0,1% tj. 1 decyzja).

Procentowy udział wszystkich funkcji w decyzjach wydanych w latach 2020 – 2023 przedstawia Wykres 1.



Wykres 1. Procentowy udział poszczególnych funkcji w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy w latach 2020 – 2023.
Źródło: opracowanie własne.

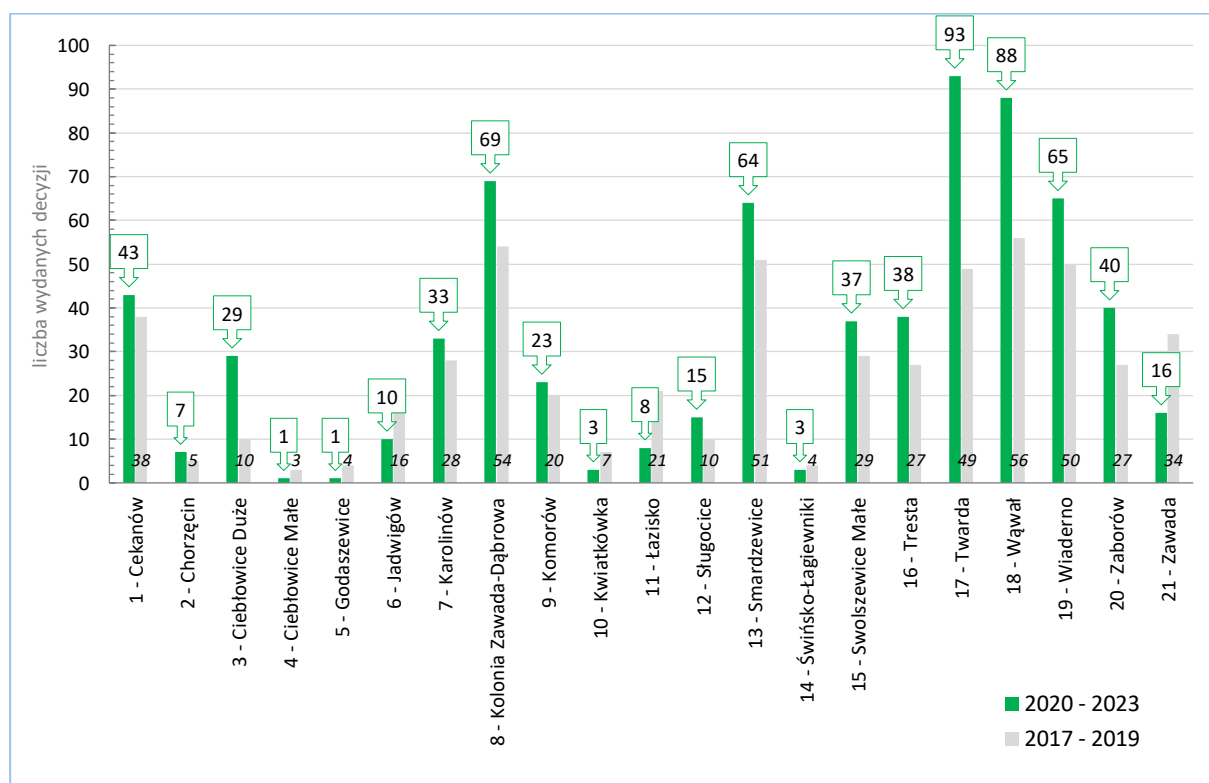
Liczba decyzji wydanych w poszczególnych latach objętych analizą ulegała drobnym wahaniom i wynosiła od 140 decyzji w 2022 r. poprzez 167 i 174 decyzje odpowiednio w 2023 r. i 2020 r. do 205 decyzji w 2021 r. W analizowanym okresie wydano łącznie 686 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 567 decyzje dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe 119 decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło innych funkcji oraz obiektów infrastruktury technicznej. Tabela 1 przedstawia liczbę wydanych w poszczególnych latach decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcje.

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

funkcja	2020	2021	2022	2023	razem
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	148	169	126	124	567
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	0	0	1	0	1
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0	1	1	0	2
zabudowa letniskowa	1	3	3	8	15
zabudowa usługowa	2	6	5	10	23
zabudowa mieszkaniowa typu zagrodowego	3	7	1	3	14
obiekty produkcji rolniczej	7	4	0	3	14
zabudowa produkcyjna, w tym magazyny i fotowoltaika	7	10	1	7	25
infrastruktura techniczna nie zaliczona do inwestycji celu publicznego	1	4	2	11	18
drogi nie zaliczone do inwestycji celu publicznego	5	1	0	1	7
Suma	174	205	140	167	686

Źródło: opracowanie własne.

W analizowanym okresie największą liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydano w sąsiadujących z miastem obrębach Wąwał (88 decyzji), Kolonia Zawada–Dąbrowa (69 decyzji) i Wiaderno (65 decyzji), a także w położonych w otoczeniu kompleksów leśnych obrębach Twarda (93 decyzje) i Smardzewice (64 decyzje), który dodatkowo leży w sąsiedztwie Zalewu Sulejowskiego. Najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębów położonych na obrzeżach gminy. Są to: Cieblowice Małe i Godaszewice (po 1 decyzji), Świńsko–Łagiewniki i Kwiatkówka (po 3 decyzje), Chorzęcin (7 decyzji). Trend ten utrzymuje się od lat, o czym świadczą dane zawarte w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2017 – 2019. Nowością natomiast jest wzrost liczby wydanych decyzji w Cieblowicach Dużych, z 10 decyzji w latach 2017 – 2019 do 29 decyzji w analizowanym okresie oraz spadek liczby wydanych decyzji w Łazisku, z 21 w poprzednim okresie do 8 w okresie objętym niniejszą analizą. Na zmniejszenie liczby decyzji wydanych w Łazisku wpływ mógł mieć fakt, że w okresie objętym przedmiotową analizą wszedł w życie plan miejscowy, który swoimi ustalenia objął duży obszar tej wsi. Natomiast wzrost liczby wydanych decyzji w Cieblowicach Dużych może świadczyć o zainteresowaniu tą częścią gminy z uwagi na jej lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach łącznie w latach 2020 – 2023 w porównaniu do lat 2017 – 2019 przedstawia Wykres 2.



Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach łącznie w latach 2020 – 2023 w porównaniu do lat 2017 - 2019. Źródło: opracowanie własne.

W obrębie Cieblowice Małe i Godaszewice przez cztery lata wydano po jednej decyzji odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Cieblowicach Dużych i dla zabudowy związanej

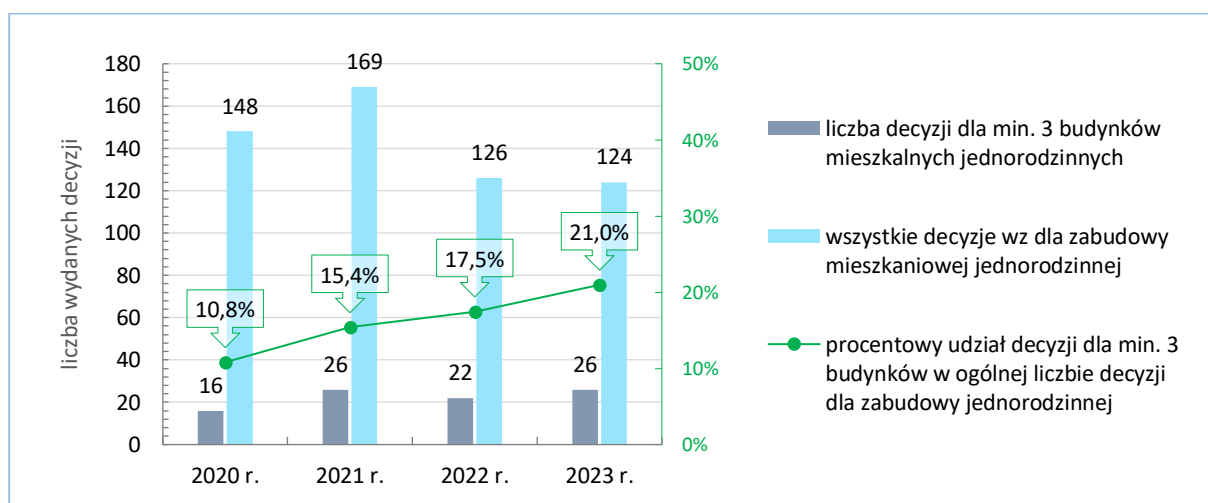
z produkcją rolniczą w Godaszewicach. Przy czym w Godaszewicach na tak niewielką liczbę decyzji wpływ może mieć fakt, że w 2020 r. w tym obrębie wszedł w życie plan miejscowy. Największą różnorodność funkcji odnotowano w decyzjach wydanych w obrębach Wiaderno, Kolonia Zawada-Dąbrowa i Zawada, czyli w obrębach położonych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8 oraz w obrębie Twarda. Poniżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie liczby wydanych w poszczególnych obrębach decyzji z podziałem na funkcje w nich określone (Tabela 2).

Tabela 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych obrębach, łącznie w latach 2020 – 2023, z podziałem na funkcje.

obręb	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zabudowa letniskowa	zabudowa usługowa	zabudowa mieszkaniowa typu zagrodowego	obiekty produkcji rolniczej	zabudowa produkcyjna, w tym magazyny i fotowoltaika	infrastruktura techniczna nie zaliczona do inwestycji celu publicznego	drogi nie zaliczone do inwestycji celu publicznego	razem
Cekanów	39				1	2			1		43
Chorzęcin	6				1						7
Cieblowice Duże	28					1					29
Cieblowice Małe	1										1
Godaszewice							1				1
Jadwigów	6					1	1	2			10
Karolinów	24			5		1		2	1		33
Kolonia Zawada-Dąbrowa	57		2		3	1		4	2		69
Komorów	19						1	2	1		23
Kwiatkówka						1		2			3
Łazisko	1				3		1	3			8
Sługocice	14									1	15
Smardzewice	58			1	2		1			2	64
Świńsko-Łagiewniki	2						1				3
Swolszewice Małe	30			2	3	1			1		37
Tresta	33			4					1		38
Twarda	82	1		1	2			3	1	3	93
Wąwał	80			1	2			3	2		88
Wiaderno	48			1	5	4	1	2	4		65
Zaborów	34					1	2	2	1		40
Zawada	5				1	1	5	2	2		16
Suma	567	1	2	15	23	14	14	25	18	7	686

Źródło: opracowanie własne.

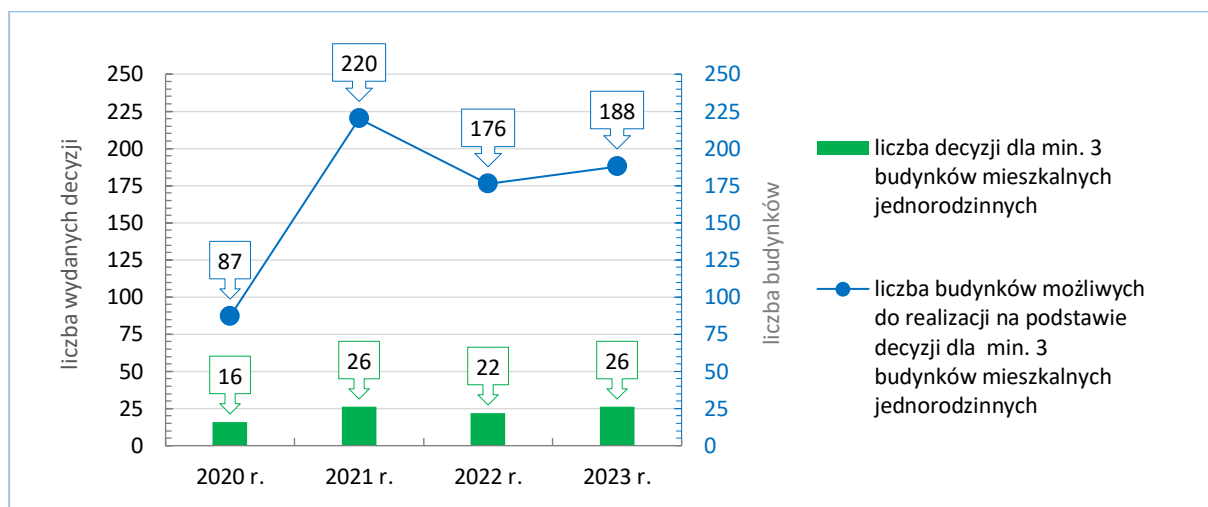
Zjawiskiem dość powszechnie występującym w podmiejskich gminach jest dzielenie gruntów rolnych na działki budowlane. W sytuacji, gdy nie obowiązuje plan miejscowy, aby dokonać podziału gruntu należy w pierwszej kolejności uzyskać decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie równej liczbie działek, które mają powstać po podziale. Analizą objęto decyzje o warunkach zabudowy dla co najmniej trzech budynków mieszkalnych, przyjmując, że decyzja o warunkach zabudowy na dwa budynki mieszkalne może służyć zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych, a nie celom inwestycyjnym. Łącznie w analizowanym okresie wydano 90 decyzji o warunkach zabudowy na budowę co najmniej 3 budynków mieszkalnych, czyli decyzji stanowiących podstawę do podziału gruntu na działki budowlane. Stanowi to 15,9% wszystkich decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wśród tych decyzji ponad połowa (56 decyzji) dotyczyła budowy 3 – 6 budynków mieszkalnych, czyli umożliwiała podział na 3 – 6 działek budowlanych. 19 decyzji o warunkach zabudowy wydano na budowę od 7 do 10 budynków, a 17 decyzji wydano na budowę od 11 do 16 budynków. Po jednej decyzji wydano na budowę 20, 21, 23 i 33 budynków i 2 decyzje na 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wykres 3 przedstawia liczbę wszystkich decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w porównaniu do liczby decyzji będących podstawą do podzielenia gruntu na działki budowlane wydanych w latach 2020 - 2023.



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.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy pozwalających na podział gruntów wydano w obrębie Twarda – 25 decyzji na łączną liczbę 167 budynków. W obrębie Wąwał wydano 11 decyzji pozwalających na realizację w sumie 82 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a w obrębach Kolonia Zawada-Dąbrowa, Smardzewice i Zaborów wydano po 7 decyzji odpowiednio na 56, 41 i 50 budynków. Łącznie w latach 2020 – 2023 wydano w całej gminie 90 decyzji pozwalających na realizację 674 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wykres 4 przedstawia liczbę wydanych w analizowanym okresie decyzji o warunkach zabudowy pozwalających na realizację co najmniej

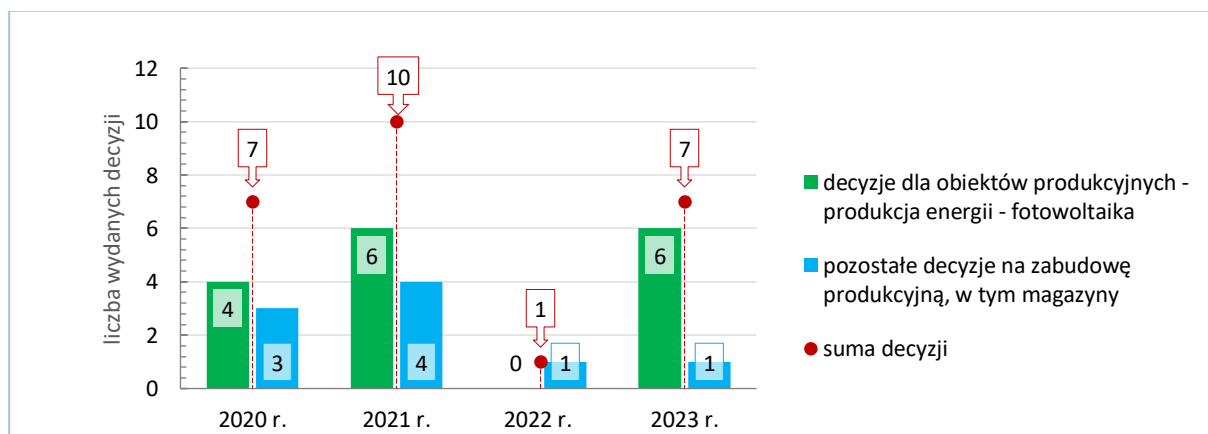
trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w porównaniu do łącznej liczby budynków, które można zrealizować w oparciu o te decyzje.



Wykres 4. Liczba wydanych w latach 2020 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy pozwalających na realizację co najmniej trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w porównaniu do łącznej liczby budynków możliwych do realizacji na podstawie tych decyzji. Źródło: opracowanie własne.

W porównaniu do lat 2017 – 2019 zdecydowanie wzrosła liczba decyzji o warunkach zabudowy służących jedynie do podziału gruntu na działki budowlane. Liczba budynków, które można realizować w oparciu o te 90 decyzji przekracza łączną liczbę budynków mieszkalnych, które można realizować w oparciu o pozostałe decyzje na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, czyli w oparciu o decyzje na 1 – 2 budynki. Zjawisko to świadczy o tym, że wzrasta liczba decyzji nie służących zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych tylko służących celom inwestycyjnym.

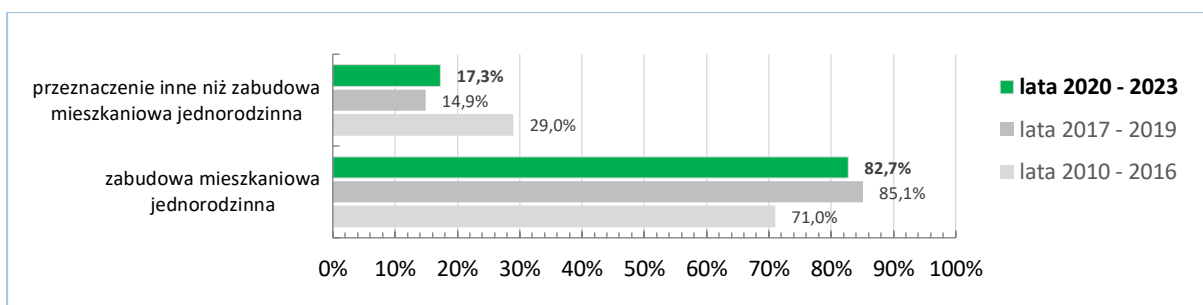
W badanym okresie znikoma liczba decyzji dotyczyła zabudowy produkcyjnej, do której zalicza się również magazyny i produkcję energii słonecznej – fotowoltaikę. Wykres 5 przedstawia porównanie liczby decyzji wydanych dla obiektów produkcyjnych typu hale, magazyny w stosunku do liczby decyzji dotyczących produkcji energii z odnawialnych źródeł, w poszczególnych latach.



Wykres 5. Liczba decyzji dot. typowej zabudowy produkcyjnej w porównaniu do liczby decyzji dot. produkcji energii słonecznej wydanych w latach 2020 – 2023. Źródło: opracowanie własne.

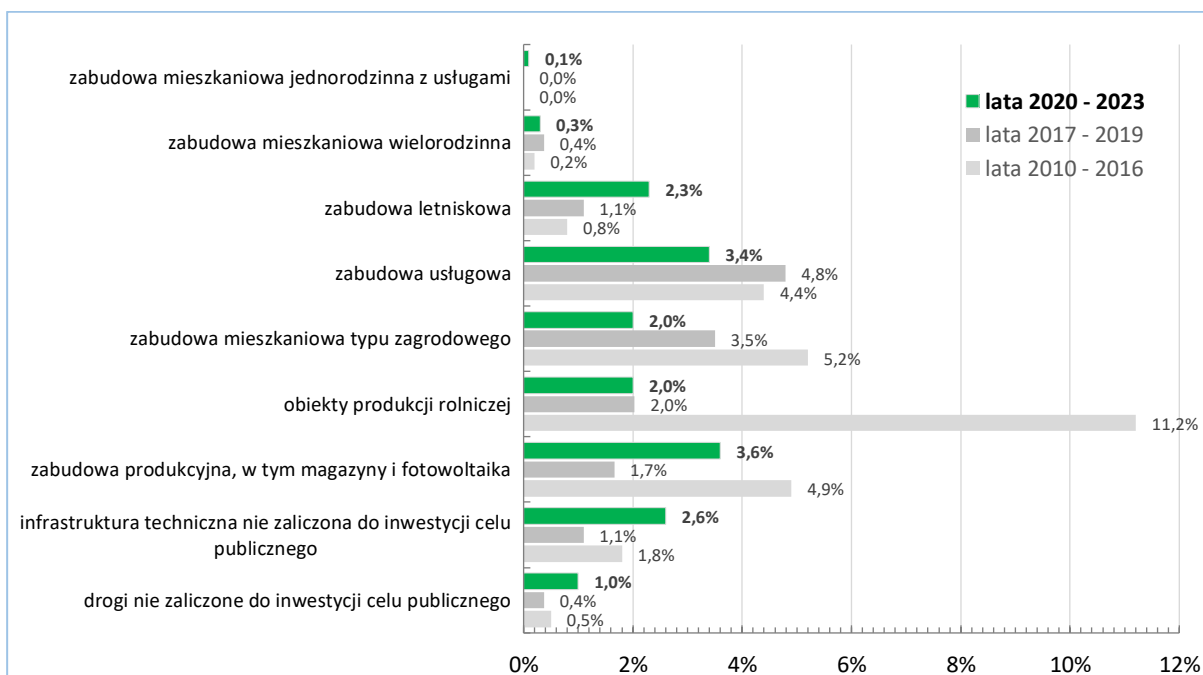
Na 25 wydanych decyzji aż 16 dotyczyło realizacji elektrowni (farm) fotowoltaicznych, czyli obiektów, które nie tworzą w gminie nowych miejsc pracy. W przeciągu analizowanych 4 lat wydano tylko 9 decyzji dotyczących magazynów i hal produkcyjnych.

W porównaniu do lat 2017 – 2019 (objętych poprzednią analizą) nastąpił spadek udziału wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 85,1% do 82,7%. Wykres 6 przedstawia porównanie udziału decyzji wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do pozostałych funkcji w trzech ostatnich okresach, dla których były sporządzane analizy.



Wykres 6. Porównanie udziału liczby decyzji wydanych w latach 2010 – 2016, 2017 – 2019 oraz w latach 2020 – 2023 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do pozostałych funkcji. Źródło: opracowanie własne.

Natomiast porównanie udziału decyzji wydanych dla funkcji innej niż dotyczącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ogólnej liczbie decyzji wydanych w ostatnich 3 okresach, dla których były sporządzane analizy przedstawia Wykres 7.



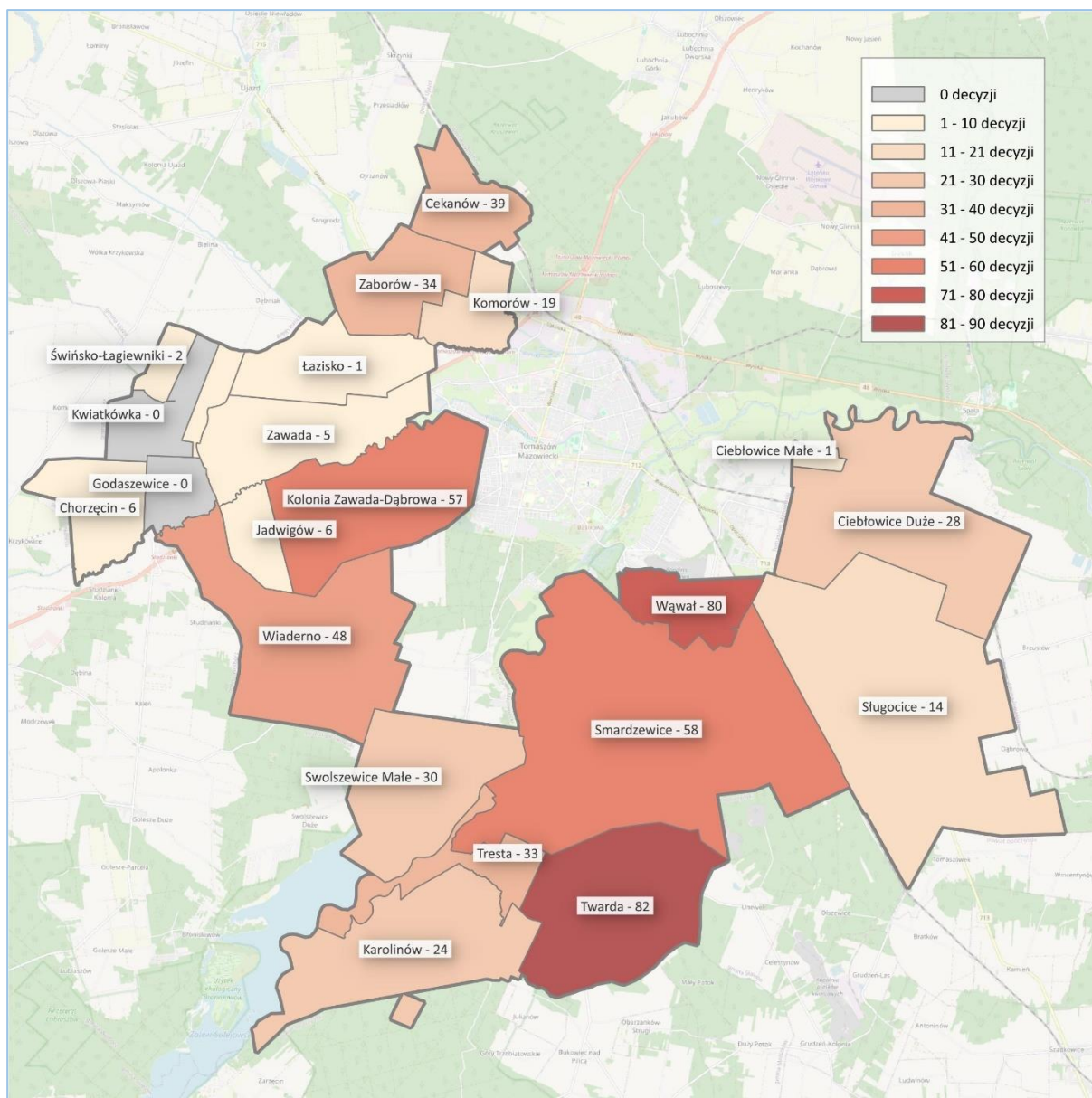
Wykres 7. Porównanie udziału liczby decyzji innych niż dot. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do łącznej liczby decyzji wydanych w latach 2010 – 2016, 2017 – 2019 oraz w latach 2020 - 2023. Źródło: opracowanie własne

W porównaniu do lat 2017 – 2019 (objętych wcześniejszym opracowaniem) w analizowanym okresie nastąpił dalszy spadek udziału decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego z 3,5% do 2,0%, przy stałym poziomie udziału decyzji dotyczących obiektów produkcji rolniczej wynoszącym 2,0% wszystkich decyzji. Mniej decyzji wydano też dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla zabudowy usługowej.

Nastąpił natomiast wzrost liczby wydawanych decyzji dla zabudowy letniskowej z 1,1% do 2,3%, a także decyzji dla infrastruktury technicznej i drogowej nie zaliczonej do inwestycji celu publicznego. Odnotowano również wzrost ogólnej liczby decyzji związanych z zabudową produkcyjną, przy czym jak już wcześniej wspomniano wynika to z większej liczby decyzji dla farm fotowoltaicznych (produkcja energii).

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 Zawadzie-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 2).

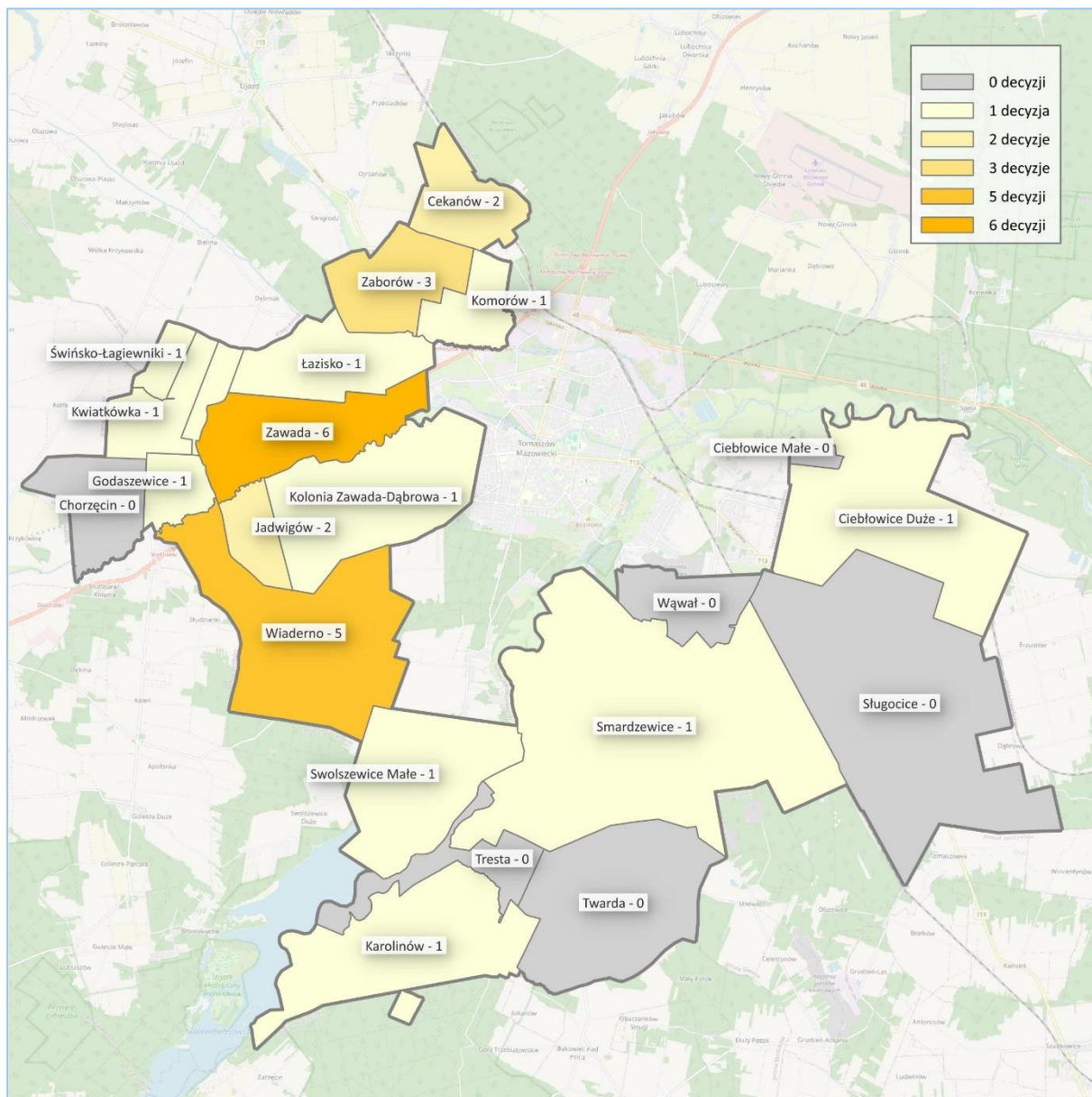
W porównaniu do lat 2017 – 2019 wzrosła liczba decyzji wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Ciebłowicach Dużych (z 8 decyzji do 28 decyzji). Zmniejszyła się za to liczba decyzji wydanych w Zawadzie (z 22 decyzji do 5 decyzji) i Łazisku (z 17 decyzji do 1 decyzji), co można jednak tłumaczyć tym, że w tych obrębach zostały uchwalone plany miejscowe. Natomiast niewielką liczbę decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Komorowie można tłumaczyć tym, że jest to obszar już dość intensywnie zabudowany oraz w większości położony wzdłuż drogi wojewódzkiej, która może być uciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej.



Rysunek 2. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2020 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

Zupełnie inaczej kształtuje się rozkład przestrzenny decyzji związanych z rolnictwem, czyli dotyczących zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego oraz obiektów produkcji rolniczej, co obrazuje Rysunek 3. Tam, gdzie wydano najwięcej decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. w Twardej 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) czyli dokładnie tyle samo co we wcześniejszym okresie (2017 – 2019). Zaborów i Cekanów 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 o typowo rolniczym charakterze tj. w Cieblowicach Małych oraz Sługocicach. W Chorzęcínie również nie

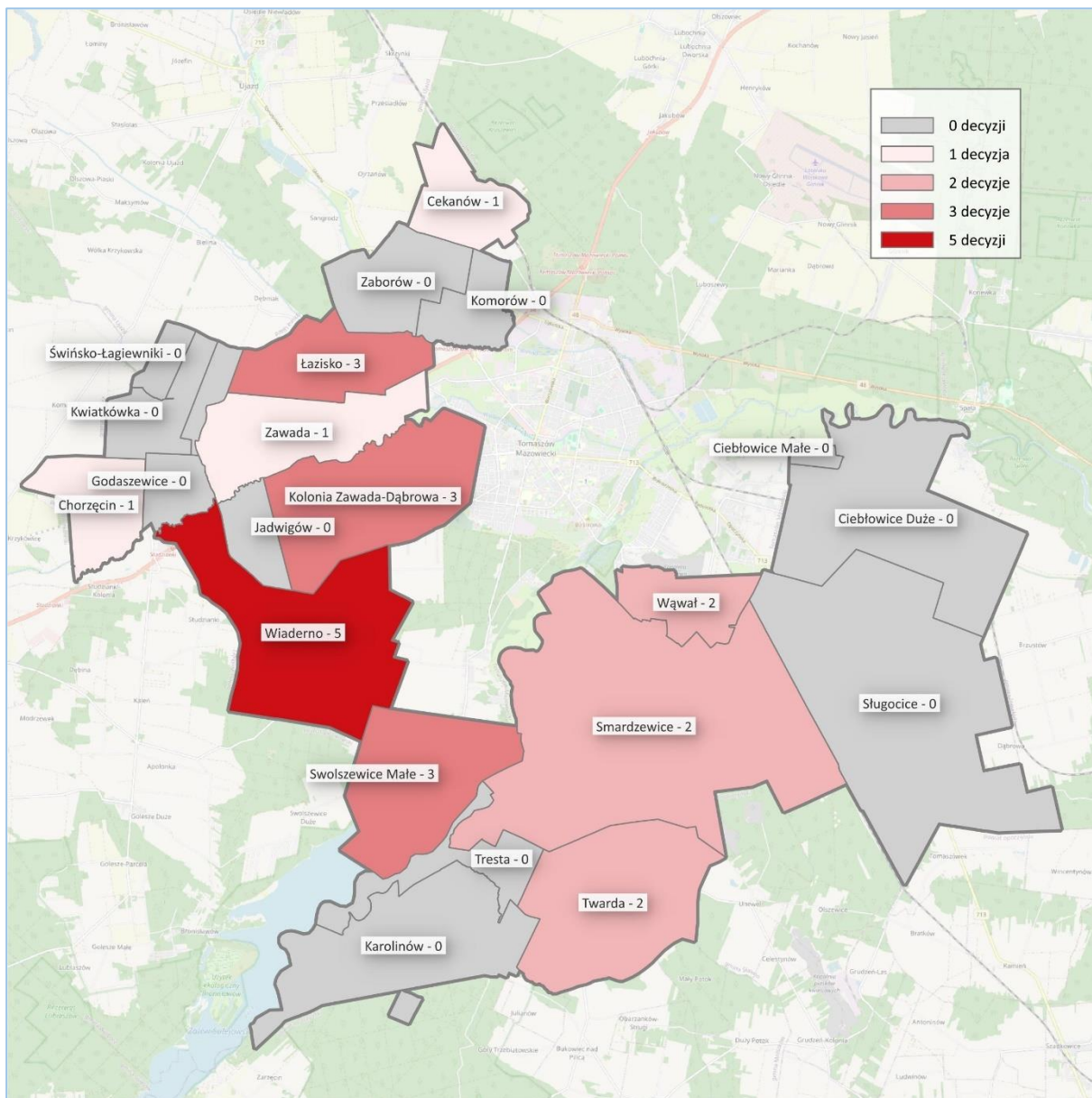
wydano żadnej decyzji, a w Kwiatkówce, Godaszewicach oraz Świńsku-Łagiewnikach wydano zaledwie po 1 decyzji. Przy czym w tych ostatnich wsiach w okresie objętym analizą weszły w życie plany miejscowe. Zwraca uwagę również fakt, że we wsiach do tej pory typowo rolniczych praktycznie nie planuje się inwestycji związanych z rolnictwem.



Rysunek 3. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2020 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcyjnej. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

Na terenie gminy zauważalne jest również niewielkie zainteresowanie realizacją inwestycji usługowych (Rysunek 4). Pięć decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji usługowej wydano w Wiadernie, po trzy decyzje wydano w Łazisku, Kolonii Zawadzie-Dąbrowie i Swolszewicach Małych. W obrębach Cieblowice Duże, Cieblowice Małe, Śługocice, Godaszewice, Kwiatkówka, Świńsko-Łagiewniki i Jadwigów przez kolejne cztery lata nie wydano żadnej decyzji dotyczącej funkcji usługowej. Również żadnej decyzji nie wydano w Komorowie i Zaborowie pomimo tego, że leżą one wzdłuż drogi

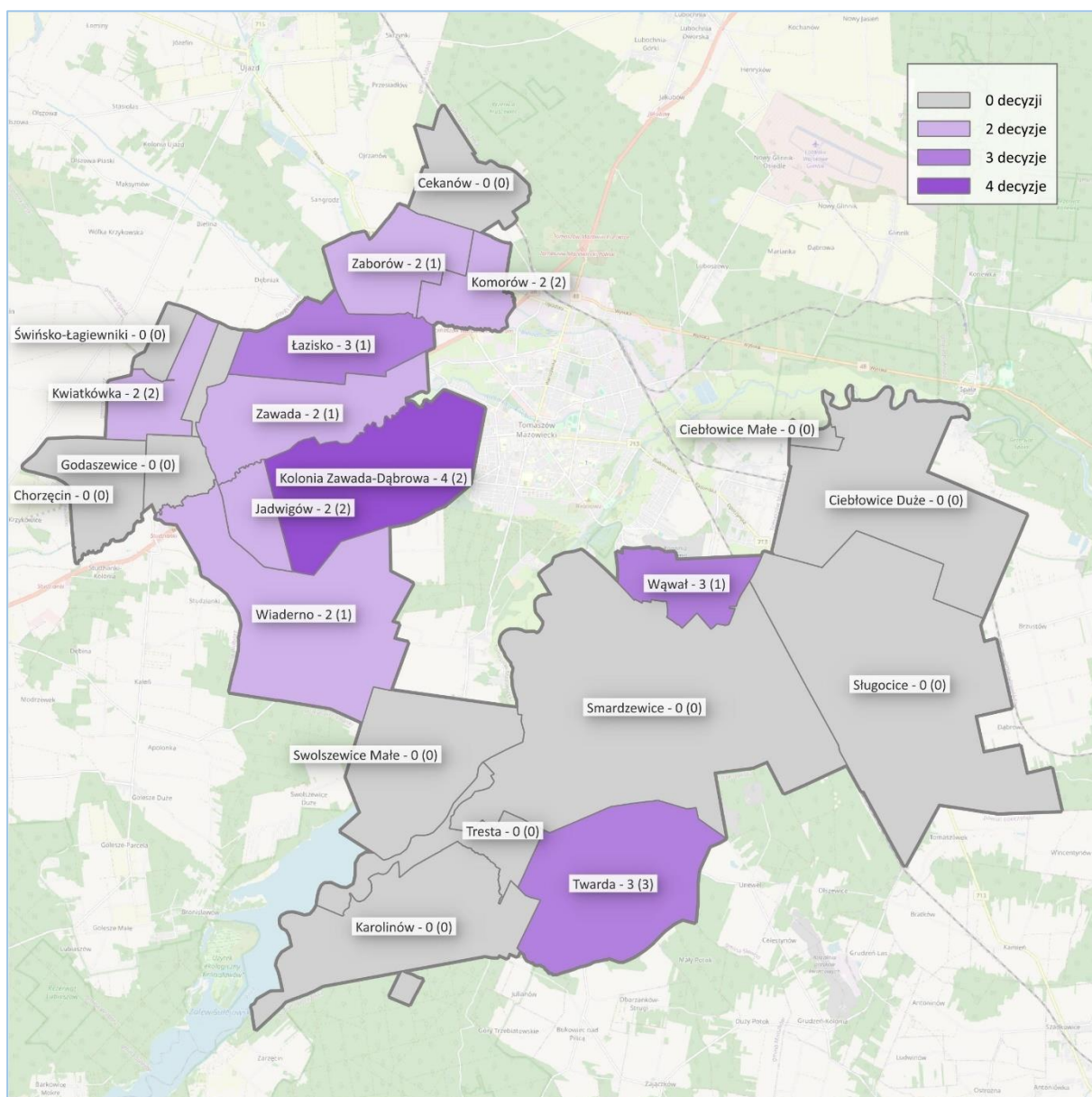
wojewódzkiej nr 713 na trasie z Tomaszowa Mazowieckiego do Łodzi oraz we wsiach Karolinów i Tresta położonych nad Zalewem Sulejowskim.



Rysunek 4. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2020 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji usługowej.
Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

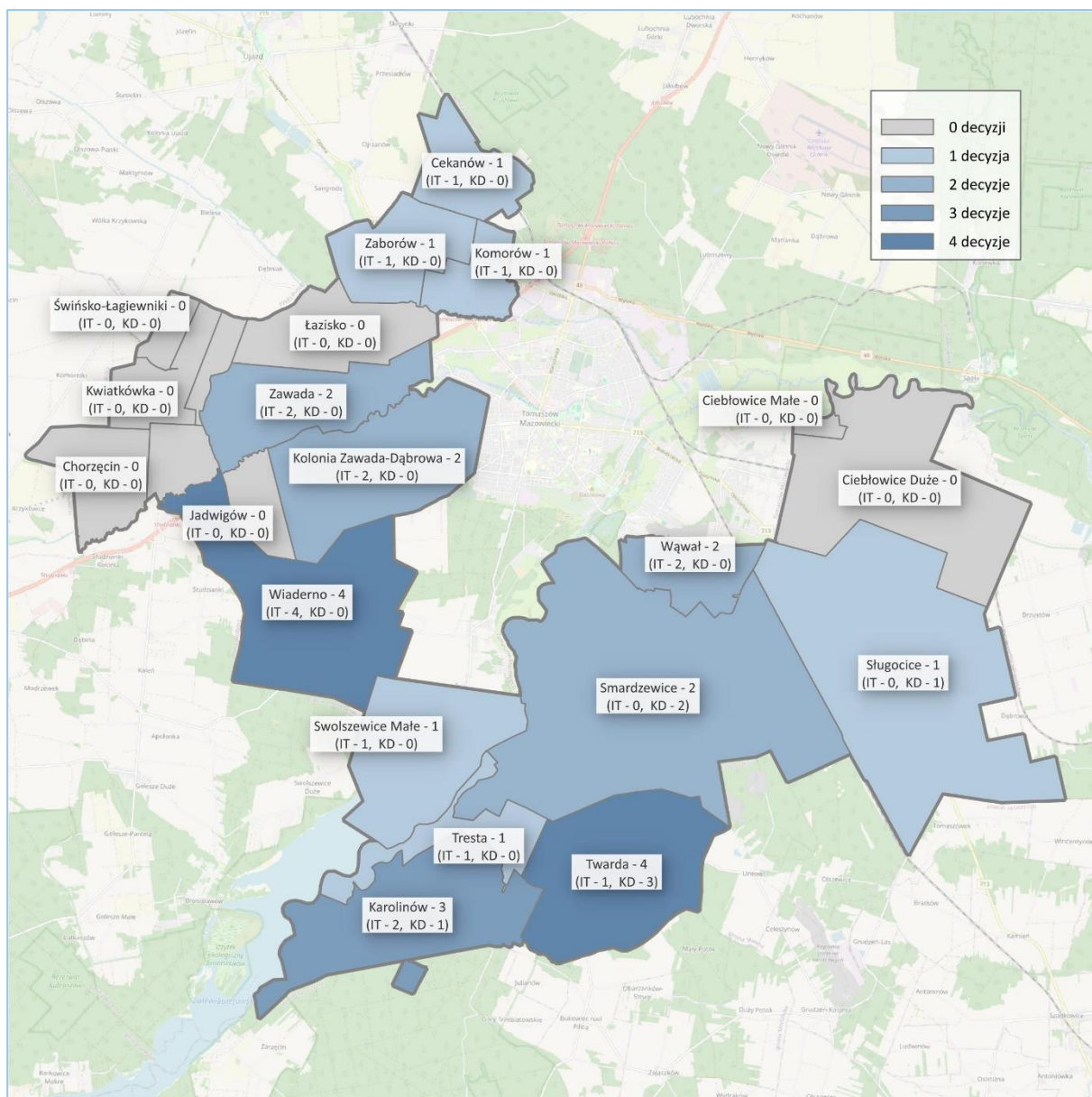
Zainteresowanie lokalizacją w gminie Tomaszów Mazowiecki inwestycji dotyczących obiektów produkcyjnych nadal pozostaje minimalne. W obrębie Kolonia Zawada-Dąbrowa przez cztery lata wydano 4 decyzje o warunkach zabudowy dla obiektów produkcyjnych. Po 3 decyzje wydano w Wąwale, Łazisku i Twardej, po dwie decyzje wydano w Zawadzie, Jadwigowie, Kwiatkówce oraz Wiadernie. Po dwie decyzje wydano też w Zaborowie i Komorowie, czyli wsiach przez które przebiega droga wojewódzka nr 713. Przy czym należy pamiętać, że na 25 decyzji dotyczących obiektów produkcyjnych 16 związanych było z lokalizacją elektrowni fotowoltaicznych. Rysunek 5 przedstawia

rozkład przestrzenny wydanych decyzji dotyczących obiektów produkcyjnych z uwzględnieniem liczby decyzji dla elektrowni fotowoltaicznych.



Rysunek 5. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2020 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy produkcyjnej. W nawiasie podano liczbę decyzji dla elektrowni fotowoltaicznych. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

W analizowanym okresie wydano również decyzje związane z infrastrukturą drogową i techniczną, które nie kwalifikują się do inwestycji celu publicznego. Są to głównie inwestycje mające na celu zapewnienie nowo wydzielonym działkom budowlanym niezbędnej infrastruktury. W tym kontekście wyróżnia się obręb Cieblowice, w którym pomimo wzrostu liczby decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy dla infrastruktury nie kwalifikującej się do inwestycji celu publicznego. Rozkład przestrzenny tych decyzji ilustruje Rysunek 6.



Rysunek 6. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2020 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy dla infrastruktury drogowej (KD) i technicznej (IT), niestanowiącej inwestycji celu publicznego. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

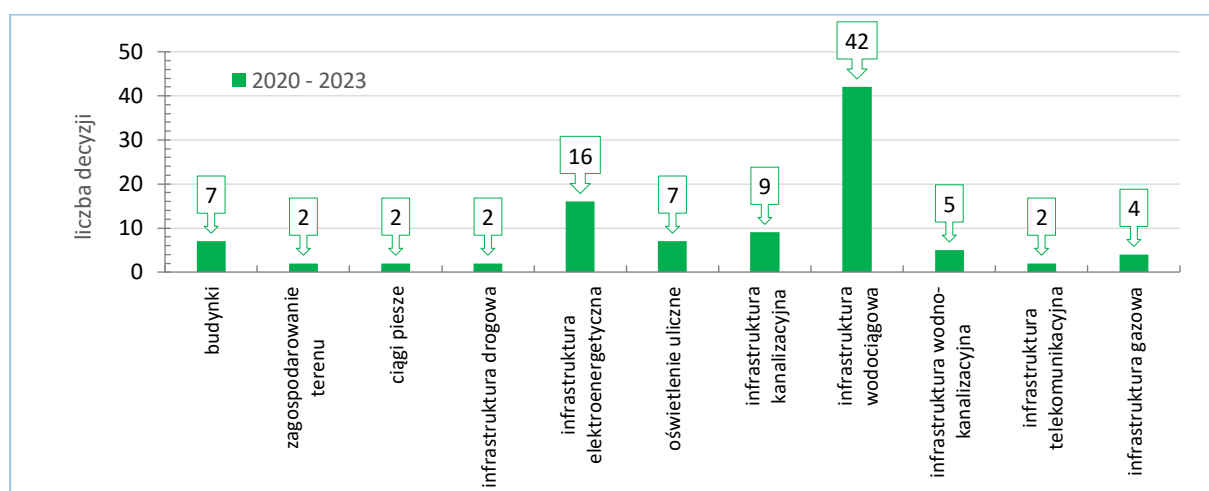
4.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

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 2024 r. poz. 1145 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.

W latach 2020 – 2023 Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki wydał łącznie 98 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z czego 89 decyzji dotyczyło obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej i oświetlenia ulicznego. Pozostałe 9 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków (7 decyzji) a także zagospodarowania terenu (2 decyzje). Decyzje dotyczące infrastruktury technicznej stanowiły 90,8% wszystkich wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



Wykres 8. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych łącznie w latach 2020 – 2023, z podziałem na rodzaj inwestycji. Źródło: opracowanie własne.

Spośród decyzji dotyczących infrastruktury technicznej najwięcej (42 decyzje) dotyczyło lokalizacji sieci wodociągowych. Spośród pozostałych decyzji wydanych dla infrastruktury technicznej 16 decyzji wydano dla inwestycji dotyczących infrastruktury elektroenergetycznej, a 7 decyzji dla oświetlenia ulicznego. 9 decyzji dotyczyło infrastruktury kanalizacyjnej, a 5 decyzji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Zaledwie 4 decyzje wydano dla infrastruktury gazowej. Po 2 decyzje wydano dla infrastruktury związanej z telefonią komórkową, ciągów pieszych i infrastruktury drogowej. Powyższe dane przedstawia Wykres 8.

Liczba decyzji wydanych we wcześniejszym okresie (lata 2017 – 2019) wykazywała 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 za okres objęty niniejszym opracowaniem wynika, że w 2020 r. nastąpił znaczący spadek liczby wydanych decyzji do zaledwie 18. Natomiast w kolejnych dwóch latach ponownie nastąpił znaczący wzrost do odpowiednio 30 i 33 decyzji, by w 2023 znowu spaść

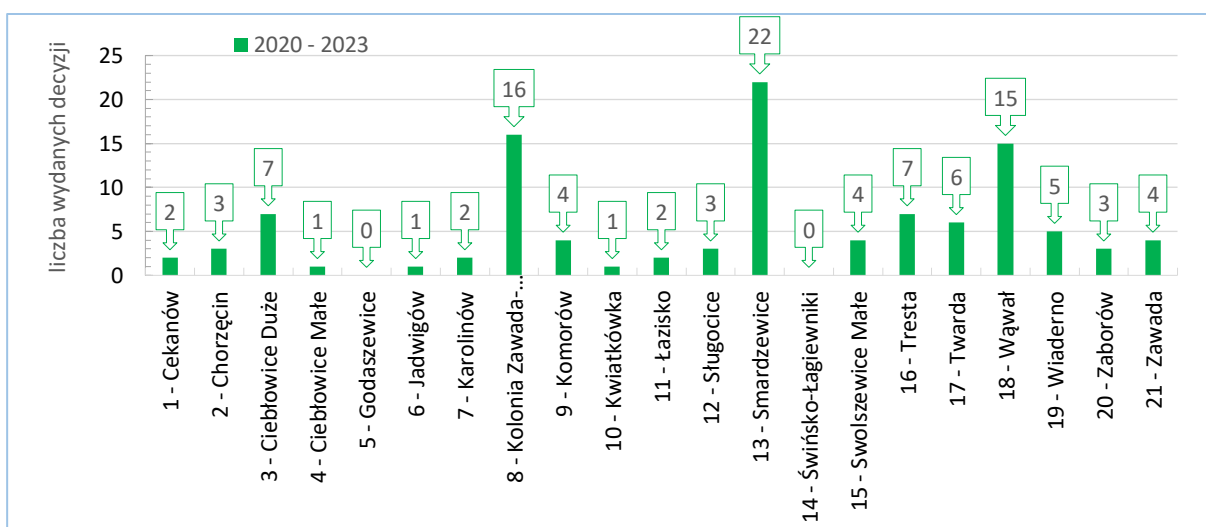
do 17 decyzji. Po raz pierwszy w analizowanych latach liczba decyzji przekroczyła 30 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydanych rocznie. Poniżej zebrano liczbę wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach z podziałem na rodzaj inwestycji (Tabela 3).

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

funkcja	2020	2021	2022	2023	suma
budynki		2	3	2	7
zagospodarowanie terenu			2		2
ciągi piesze	1		1		2
infrastruktura drogowa		1	1		2
infrastruktura elektroenergetyczna	5	4	4	3	16
oświetlenie uliczne	3	2	2		7
infrastruktura kanalizacyjna	1	1	3	4	9
infrastruktura wodociągowa	8	17	12	5	42
infrastruktura wodno-kanalizacyjna		2	2	1	5
infrastruktura telekomunikacyjna			1	1	2
infrastruktura gazowa		1	2	1	4
Suma	18	30	33	17	98

Źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano w obrębach Smardzewice (22 decyzje) oraz Kolonia Zawada-Dąbrowa i Wąwał, odpowiednio 16 i 15 decyzji. Żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wydano w obrębach Godaszewice oraz Świńsko-Łągiewniki, a w obrębach Cieblowice Małe, Jadwigów i Kwiatkówka wydano po jednej decyzji. Powyższe dane przedstawia Wykres 9.



Wykres 9. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych obrębach, wydanych łącznie w latach 2020 – 2023. Źródło: opracowanie własne.

Z wszystkich 98 decyzji 6 decyzji obejmowało obszar dwóch obrębów, a jedna obszar aż 5 obrębów. Podkreślenia wymaga też fakt, że w obrębach Jadwigów, Kwiatkówka, Godaszewice oraz Świńsko-Łagiewniki weszły w życie plany miejscowe i tym samym realizacja inwestycji celu publicznego na terenach objętych ustaleniami tych planów nie wymaga już uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

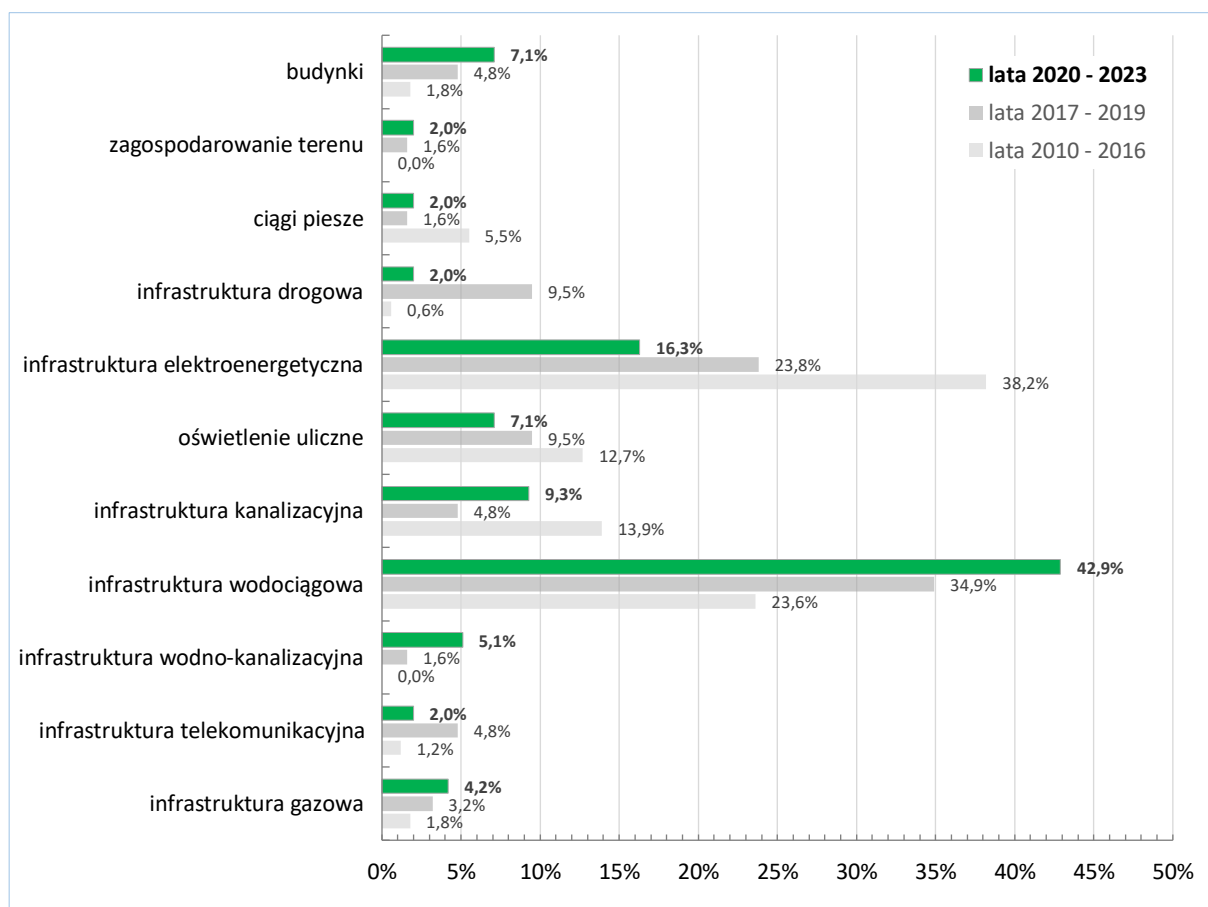
Z zebranych poniżej danych (Tabela 4) wynika, że najszerszy katalog inwestycji celu publicznego dla których wydano decyzje dotyczył obrębu Smardzewice oraz Wąwał. Natomiast w obrębie Kolonia Zawada-Dąbrowa prawie połowa decyzji dotyczyła infrastruktury wodociągowej, a w obrębie Tresta i Twarda na odpowiednio 7 i 6 decyzji tylko jedna nie dotyczyła infrastruktury wodociągowej.

Tabela 4. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na funkcje wydanych w poszczególnych obrębach, w latach 2020 -2023.

obręb	budynki	Zagospodarowanie terenu	ciągi piesze	Infrastruktura drogowa	infrastruktura elektroenergetyczna	oświetlenie uliczne	Infrastruktura kanalizacyjna	infrastruktura wodociągowa	infrastruktura wodno-kanalizacyjna	infrastruktura telekomunikacyjna	infrastruktura gazowa	suma
Cekanów								2				2
Chorzęcín	1			1							1	3
Cieblówice Duże		2			1		3	1				7
Cieblówice Małe								1				1
Godaszewice												0
Jadwigów	1											1
Karolinów								2				2
Kolonia Zawada-Dąbrowa					6			7			3	16
Komorów								4				4
Kwiatkówka								1				1
Łazisko					1			1				2
Sługocice					1			2				3
Smardzewice	3		1		4	5	3	5	1			22
Świńsko-Łagiewniki												0
Swolszewice Małe							1	2	1			4
Tresta						1		6				7
Twarda						1		5				6
Wąwał					2	1	2	6	3		1	15
Wiaderno	1							1		2	1	5
Zaborów			1	1				1				3
Zawada	1				2			1				4
Suma	7	2	2	2	17	8	9	48	5	2	6	108

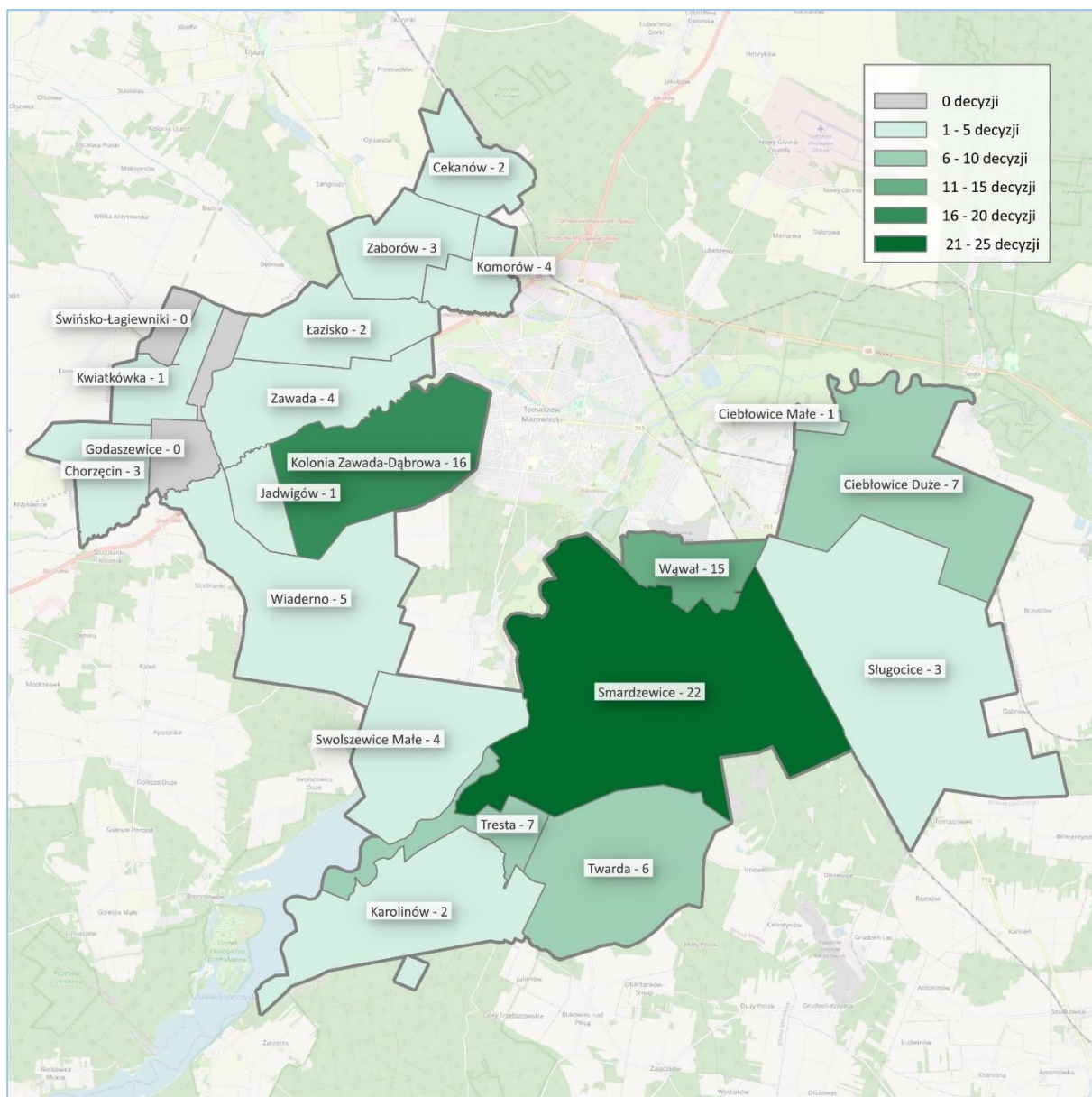
Źródło: opracowanie własne.

W porównaniu do lat 2017 – 2019 (objętych wcześniejszym opracowaniem) w analizowanym okresie nastąpił dalszy wyraźny spadek liczby decyzji związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną z 23,8% do 16,3%. Mniej wydano również decyzji dotyczących oświetlenia ulicznego (z 9,5% do 7,1%), infrastruktury telekomunikacyjnej (z 4,8% do 2,0%) oraz infrastruktury drogowej (z 9,5% do 2,0%). Nastąpił natomiast dalszy wzrost liczby wydawanych decyzji dla infrastruktury wodociągowej (z 34,9% do 42,9%), kanalizacyjnej (z 4,8% do 9,3%) oraz wodno-kanalizacyjnej (z 1,6% do 5,1%). Więcej decyzji wydano również dla inwestycji dotyczących ciągów pieszych, budynków i zagospodarowania terenu. Powyższe porównanie przedstawia Wykres 10, na którym przedstawiono również dane z lat 2010 – 2016.



Wykres 10. Udział poszczególnych rodzajów inwestycji (funkcji) w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2010 – 2016, 2017 – 2019 oraz w latach 2020 - 2023. Źródło: opracowanie własne.

Inaczej niż w latach 2017 – 2019 rozkład przestrzenny decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Rysunek 7) nie do końca pokrywa się z rozkładem przestrzennym decyzji o warunkach zabudowy. Zainteresowanie terenami pod zabudowę (głównie mieszkaniową) tylko częściowo przekłada się na budowę nowej oraz rozbudowę już istniejącej infrastruktury technicznej, podnosząc tym samym wartość terenów i jakość życia mieszkańców. Przykładem jest Twarda, w której wydano najwięcej decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano tylko 6 przez 4 lata.



Rysunek 7. Rozkład przestrzenny decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2020 – 2023. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

W badanym okresie najczęściej decyzji dotyczących ustalenia lokalizacji celów publicznych wydano w obrębie Smardzewice, a następnie Kolonia Zawada-Dąbrowa i Wąwał. W dwóch obrębach nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Są to Godaszewice i Świńsko-Łagiewniki, czyli obręby, w których w analizowanym okresie zaczęły obowiązywać plany miejscowe. W Cieblowicach Małych, po raz pierwszy od ponad 9 lat wydano jedną decyzję ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego. Cieblowice 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. Można też zauważyć od początku sporządzania przedmiotowych analiz stały trend, zgodnie z którym najmniej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest w wydawanych w zachodniej części gminy.

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

Mając na uwadze funkcję obiektów, dla których były wydawane decyzje oraz ich liczbę gminę można podzielić na cztery obszary.

Pierwszy obszar to bezpośrednie sąsiedztwo miasta Tomaszowa Mazowieckiego, w którym to obszarze obserwuje się duży ruch inwestycyjny, szczególnie w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Drugi obszar to okolice Zalewu Sulejowskiego, w którym również jest spory ruch inwestycyjny w tym związany z zabudową letniskową (rekreacji indywidualnej). Trzeci obszar to część gminy na zachód od drogi ekspresowej S8, w którym liczba wydawanych decyzji jest zdecydowanie mniejsza, ale w którym jednocześnie przybyło terenów objętych ustaleniami planów miejscowych. Czwarty obszar to północno-wschodnia część gminy oddzielona od pozostałych terenów liniami kolejowymi z również z niewielkim ruchem inwestycyjnym.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy już od wielu lat kształtuje się na dość wysokim poziomie. Wpływ na to niewątpliwie ma fakt, że tylko niewiele ponad 11% terenu gminy jest objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem w sytuacji gdy inwestycja planowana jest na obszarze nie objętym planem, koniecznym staje się uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast liczba wydanych w analizowanym okresie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego podlegała sporym wahaniom od 17 decyzji w 2023 r. do 33 decyzji w 2022 roku.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane w gminie Tomaszów Mazowiecki niezmiennie dotyczą przede wszystkim 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. Coraz bardziej widoczny jest również trend wydzielania nowych działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przy czym najczęściej są to podziały służące sprzedaży nowo wydzielonych działek, a nie zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Zwraca uwagę niewielka liczba decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej i obiektów produkcji rolniczej. We wsiach jeszcze niedawno typowo rolniczych praktycznie nie planuje się inwestycji związanych z rolnictwem, a liczba wydanych w analizowanym okresie decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej jest niższa niż w latach 2017 – 2019. Zainteresowanie realizacją zabudowy usługowej również jest niewielkie, a realizacją zabudowy produkcyjnej związanej z tworzeniem nowych miejsc pracy jest marginalne. Ponad połowa decyzji dotyczących obiektów produkcyjnych związana była z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika). Jeszcze w poprzedniej analizie (2017 – 2019) wskazano, że na terenie gminy brak jest presji inwestycyjnej

związanej z realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z liczby decyzji o warunkach zabudowy wydanych w analizowanym okresie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej również nie widać zmiany tego trendu. Jednak zauważalne jest zainteresowanie deweloperów terenami we wsi Dąbrowa położonej w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej wydano właśnie w tej wsi. Z uwagi na dalsze plany inwestorów, którzy są zainteresowani realizacją kolejnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych gmina przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru tak aby zabudowa wielorodzinna nie powstawała w sposób chaotyczny, jedynie w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa.

Ruch inwestycyjny na terenie gminy nie rozkłada się równomiernie. Są obręby takie jak Cieśliny Małe, gdzie przez cztery analizowane lata wydano 1 decyzję o warunkach zabudowy. Z drugiej strony są obręby takie jak Twarda, gdzie wydano 93 decyzje o zróżnicowanej funkcji. Duża liczba wydanych decyzji i zdecydowana przewaga decyzji ustalających warunki dla zabudowy mieszkaniowej, a także stały wzrost liczby mieszkańców świadczy o postrzeganiu gminy Tomaszów Mazowiecki jako terenu atrakcyjnego do zamieszkania oraz odpoczynku, o czym świadczy również wzrost liczby decyzji dla zabudowy letniskowej (rekreacyjnej).

Przeznaczanie terenów użytkowanych do tej pory rolniczo pod zabudowę (często w rozproszeniu) 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. Zauważalny jest również brak rozwoju usług, szczególnie drobnych, stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

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.

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

5.1. Analiza przepisów dotyczących studium w okresie przejściowym

Uchwałą nr LXVI/409/23 z dnia 12 stycznia 2023 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki. Dokument ten zastąpił studium sporządzone w 2002 r. na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która przestała obowiązywać w lipcu 2003 r.

Jak już wcześniej wspomniano, ustawą z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadzono reformę systemu planowania przestrzennego. Jednym z ważniejszych jej założeń jest rezygnacja ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zamian za wprowadzenie planu ogólnego gminy oraz wzmocnienie roli strategii rozwoju gminy. Przedmiotowa ustawa weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzając do końca 2025 r. etap przejściowy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do niego przepisy dotychczasowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym, 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.

Najpóźniej z końcem 2025 roku dokument ten przestanie obowiązywać jednak fakt ten nie powinien być argumentem do odstąpienia od analizy jego aktualności. Po pierwsze, do czasu uchwalenia planu ogólnego sporządzane przez gminę plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium, a po drugie plan ogólny nie powinien być sporządzany w oderwaniu od dotychczasowych kierunków rozwoju gminy zawartych w studium. Dlatego zasadnym jest zweryfikowanie aktualności studium w celu posiadania przez Wójta gminy wiedzy o aktualności tego dokumentu.

W tym miejscu należy również podkreślić, że w sytuacji, gdyby okazało się, że studium jest nieaktualne to przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwalają już na jego zmianę bądź sporządzenie nowego.

5.2. Analiza zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów prawa

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

Tabela 5 przedstawia wymogi dla części studium dotyczącej uwarunkowań rozwoju gminy wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną zgodności obowiązującego studium z tymi przepisami.

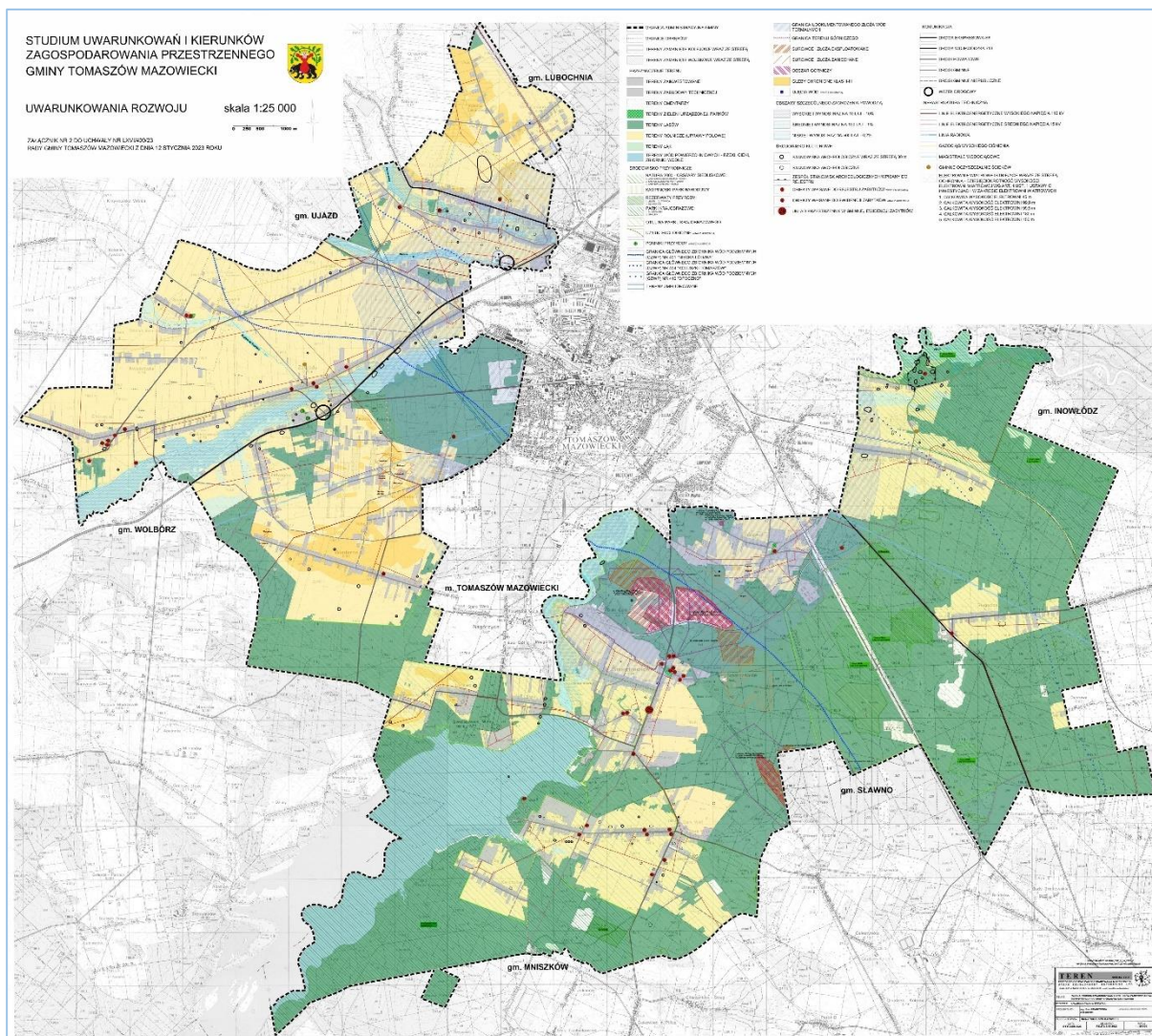
Tabela 5. Wymogi dla studium wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym wraz z oceną zgodności obowiązującego studium z tymi wymogami – uwarunkowania rozwoju.

przepis	ocena
Art. 10 ust. 1 W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Wymóg spełniony.
2. stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Wymóg spełniony.
2a. diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	Studium opiera się na Strategii Rozwoju Gminy Tomaszów Mazowiecki na lata 2015-2020”. Nie uwzględnia najnowszej diagnozy.
3. 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;	Wymóg spełniony.
4. stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Wymóg spełniony.
4a. rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	Marszałek Woj. Łódzkiego nie sporządził audytu krajobrazowego.
5. warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	Wymóg spełniony w części. Brakuje odniesienia do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
6. zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Wymóg spełniony.
7. potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	Wymóg spełniony.
8. stanu prawnego gruntów;	Wymóg spełniony.
9. występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Wymóg spełniony.
10. występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Wymóg spełniony.
11. występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Wymóg spełniony.
12. występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	W trakcie obowiązywania studium zmieniła się granica terenu górniczego Biała Góra II - Wschód

13. stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Wymóg spełniony.
14. zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Wymóg spełniony.
15. wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Wymóg spełniony.

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 8 przedstawia uwarunkowania rozwoju gminy zawarte w studium.



Rysunek 8. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Tomaszów Mazowiecki – uwarunkowania rozwoju gminy (Uchwała nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 r.). Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

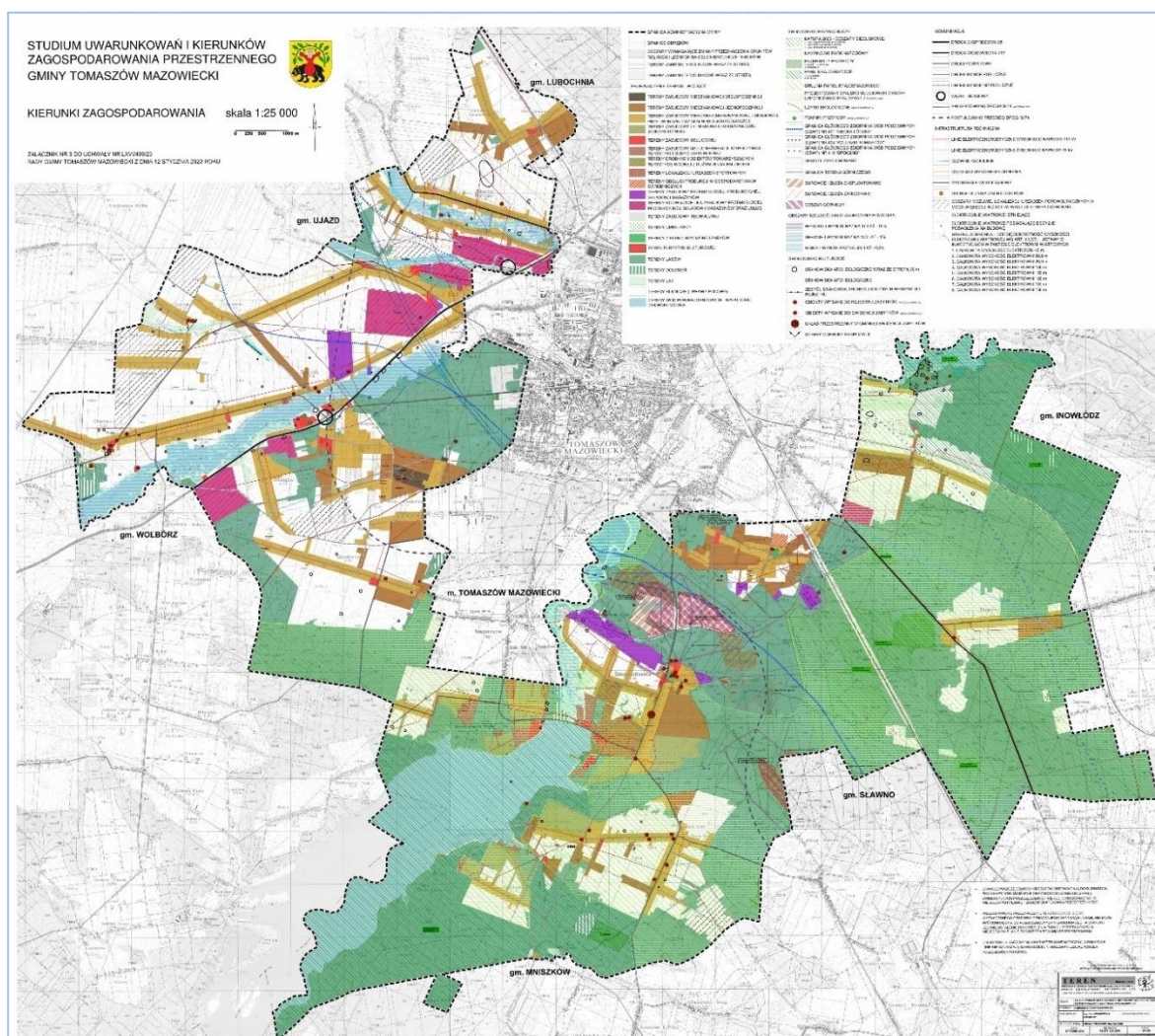
Tabela 6 przedstawia wymogi dla części studium dotyczącej kierunków rozwoju gminy wynikające z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną zgodności obowiązującego studium z tymi przepisami.

Tabela 6. Wymogi dla studium wynikające z art. 10 ust. 2 – 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym z oceną zgodności obowiązującego studium z tymi wymogami – kierunki zagospodarowania.

przepis	ocena
Art. 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności:	
1. uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Wymóg spełniony. Marszałek Woj. Łódzkiego nie sporządził audytu krajobrazowego.
2. (uchylony)	-----
3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Wymóg spełniony. Gmina nie ma statusu uzdrowiska.
4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Wymóg spełniony.
5. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Wymóg spełniony.
6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Wymóg spełniony.
7. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	Wymóg spełniony.
8. 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;	Wymóg spełniony.
9. 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;	Wymóg spełniony., Nie stwierdzono potrzeby ustalenia obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.
10. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Wymóg spełniony.
11. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Wymóg spełniony.
12. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Nie ma uzasadnienia dla wyznaczania filara ochronnego
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);	Na terenie gminy nie znajdują się pomniki zagłady
14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Wymóg spełniony.
15. obszary zdegradowane;	Wymóg spełniony.
16. granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymóg spełniony.
17. uchylony.	-----

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 9 przedstawia kierunki zagospodarowania gminy zawarte w studium.



Rysunek 9. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Tomaszów Mazowiecki – kierunki zagospodarowania gminy (Uchwała nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 r.). Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

Przeanalizowano również ustalenia studium pod względem zgodności z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. nr 118, poz. 1233), które określało wymagany zakres dokumentu w części tekstowej i graficznej. Przedmiotowe Rozporządzenie zostało uchylone w momencie wejścia w życie reformy systemu planowania przestrzennego, jednak było podstawą do opracowania obowiązującego dokumentu. Zgodnie z tym rozporządzeniem studium powinno zawierać:

- część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy;
- część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;

- rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy;
- uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.

Studium zawiera elementy określone zarówno w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i w ww. rozporządzeniu spełniając wskazane w nich wymogi. Należy jednak podkreślić, że treść studium została opracowana na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Tomaszów Mazowiecki na lata 2015-2020” przyjętej uchwałą nr XIII/69/15 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 sierpnia 2015 r., a obecnie obowiązuje już Strategia Rozwoju Gminy Tomaszów Mazowiecki 2030 uchwalona uchwałą nr LIII/337/22 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 marca 2022 r. Powyższe oznacza, że studium nie uwzględnia najnowszej diagnozy sporządzanej na potrzeby opracowania Strategii. Poza tym w omawianym dokumencie brakuje odniesienia do kwestii zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a już w trakcie obowiązywania studium nastąpiła zmiana granicy terenu górniczego Biała Góra II – Wschód.

Zgodnie z przepisami 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) projekt obowiązującego studium był poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Wypełniono także wynikający z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) obowiązek, sporządzenia na potrzeby studium opracowania ekofizjograficznego, charakteryzującego poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium i ich wzajemne powiązania.

5.3. Wnioski dotyczące aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Jak już wcześniej wspomniano, ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono reformę systemu planowania przestrzennego, w ramach której nastąpi rezygnacja ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zamian za wprowadzenie planu ogólnego oraz wzmocnienie roli strategii rozwoju gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do niego przepisy dotychczasowe. Zatem najpóźniej z końcem 2025 roku dokument ten przestanie obowiązywać.

Obowiązujące studium jest aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu sporządzenia i przyjęcia planu ogólnego.

W tym miejscu należy również podkreślić, że w sytuacji, gdyby okazało się, że studium jest nieaktualne to przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwalają już na zmianę tego dokumentu.

Powyższe oznacza również, że studium nie uwzględnia najnowszej diagnozy sporządzanej na potrzeby opracowania Strategii. Poza tym w omawianym dokumencie brakuje odniesienia do kwestii zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a już w trakcie obowiązywania studium nastąpiła zmiana granicy terenu górniczego Biała Góra II – Wschód.

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

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

Na koniec 2023 r. w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki uchwalonych było 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast obowiązywało 16 z nich. Siedemnaście plan zostało uchwalony w listopadzie 2023 r., ale wszedł w życie w styczniu 2024 r. Tylko jeden z obowiązujących w gminie planów 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 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 sporządzono 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. Artykuł ten, przez 20 lat obowiązywania ustawy był kilkanaście razy zmieniany.

Tabela 7 przedstawia porównanie ustaleń obligatoryjnych planu określonych w pierwotnej wersji art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustaleniami obligatoryjnymi wynikającymi z bieżącej wersji ustawy.

Tabela 7. Porównanie pierwotnej treści art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z treścią aktualną.

	Tekst pierwotny (27.03.2003 r.)	Tekst bieżący (24.09.2024 r.)
Art. 10 ust. 2 W planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
3a)	-----	zasady kształtowania krajobrazu;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6)	<i>parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;</i>	<i>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów</i>
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, <i>krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;</i>
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 8 przedstawia porównanie ustaleń fakultatywnych planu określonych w pierwotnej wersji art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustaleniami fakultatywnymi wynikającymi z bieżącej wersji ustawy.

Tabela 8. Porównanie pierwotnej treści art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z treścią aktualną.

	Tekst pierwotny (27.03.2003 r.)	Tekst bieżący (24.09.2024 r.)
Art. 10 ust. 3 W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3a)	<i>granice terenów pod budowę urzędzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urzędzeń na środowisko; (zmiana z 25.09.2010 r.)</i>	uchylony

4)	<i>granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;</i>	uchylony
4a)	----	<i>granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</i>
4b)	----	<i>granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;</i>
5)	<i>granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;</i>	<i>granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;</i>
6)	<i>granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.</i>	<i>granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;</i>
7)	----	<i>granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;</i>
8)	----	<i>sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;</i>
9)	<i>Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane; (zmiana z 21.10. 2010 r.)</i>	uchylony
10)	----	<i>minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;</i>
11)	----	<i>maksymalną intensywność zabudowy;</i>
12)	----	<i>maksymalną liczbę miejsc do parkowania;</i>
13)	----	<i>linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.</i>

Źródło: opracowanie własne.

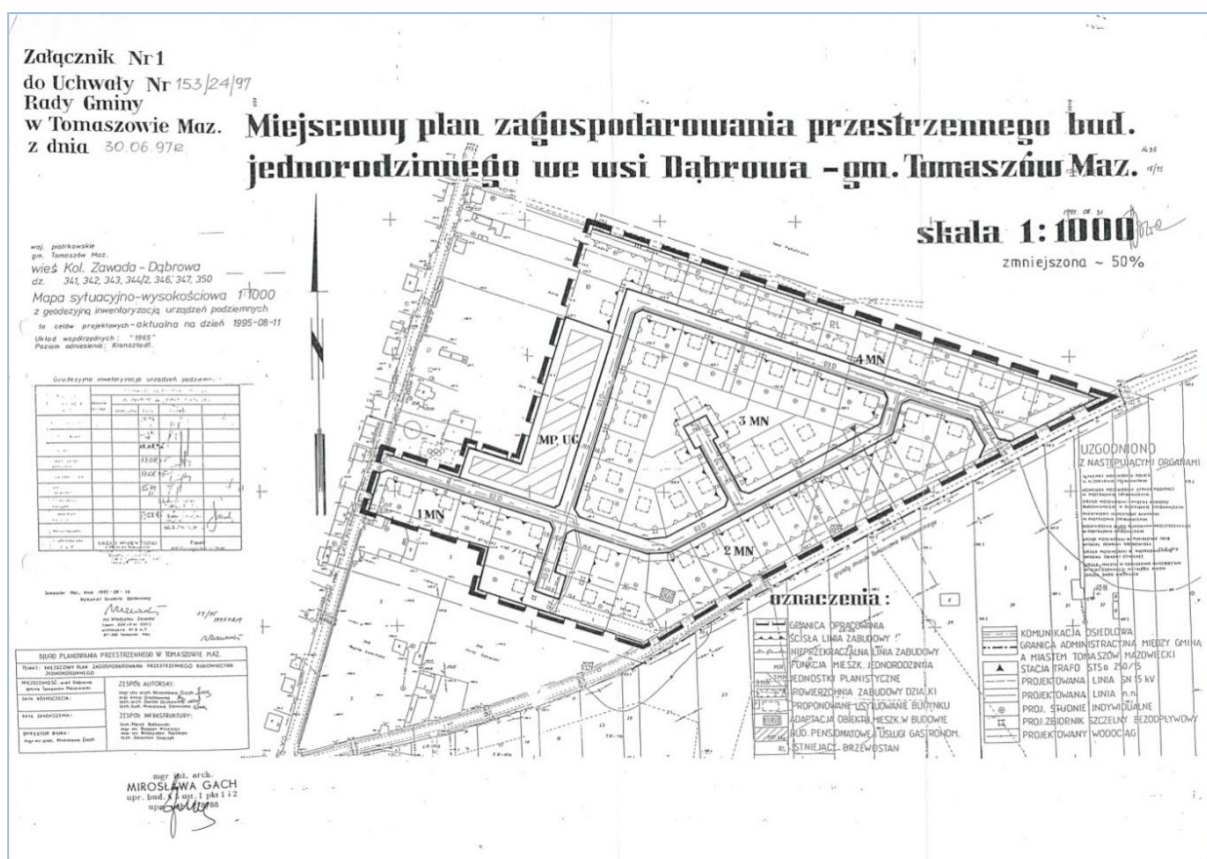
W obu powyżej zamieszczonych tabelach kursywą zaznaczono zmiany przepisów. Z analizy tych zmian wynika, że większe różnice występują w katalogu ustaleń fakultatywnych niż obligatoryjnych. Ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów tejże ustawy przeanalizowano czy ustalenia planów odpowiadają wymogom wynikającym z art. 15 ustawy.

Używana w dalszej części opracowania numeracja planów (np. mpzp 001) odpowiada numeracji zastosowanej w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Tomaszów Mazowiecki.

6.1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa (mpzp 001)

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. Uchwała ta 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 10).



Rysunek 10. Załącznik graficzny do uchwały Nr 153/24/1997 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 czerwca 1997 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Uchwałą nr XXIII/136/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki zmieniono przeznaczenie terenu usług pensjonatowo – gastronomicznych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i częściowo pod zieleni urządzoną. Tym samym w tej części plan z 1997 r. przestał obowiązywać, a powierzchnia obowiązującej części planu zmniejszyła się do 7,1 ha.

Przedmiotowy plan został już w zdecydowanej większości zrealizowany. Wybudowano wyznaczone planem drogi osiedlowe i infrastrukturę techniczną, dokonano podziału gruntów na działki budowlane, które sukcesywnie wypełniają się zabudową (Rysunek 11).

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.



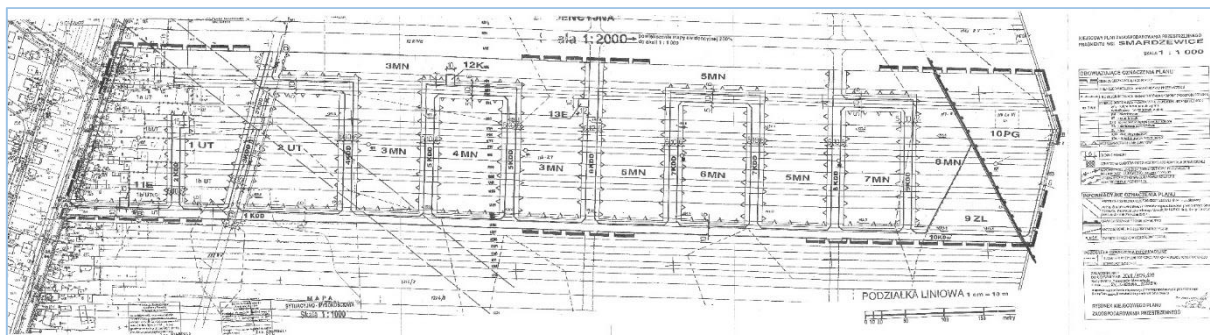
Rysunek 11. Stopień realizacji planu – lipiec 2024 r. wraz z obowiązującymi granicami obydwu planów. Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane z geoportalu powiatowego.

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.

6.1.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice (mpzp 002)

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 12).

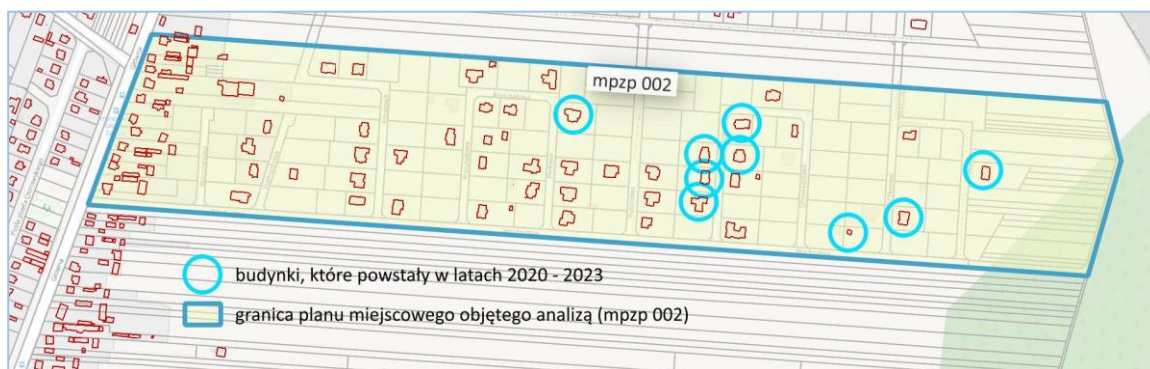


Rysunek 12. Załącznik graficzny do uchwały Nr XVII/104/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2008 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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. Pozostałe funkcje terenu to komunikacja i infrastruktura techniczna oraz w części wschodniej niewielki fragment lasu i terenu eksploatacji powierzchniowej. Na rysunkach poniżej przedstawiono stopień realizacji planu w październiku 2019 r. (Rysunek 13) i lipcu 2024 r. (Rysunek 14).



Rysunek 13. Stopień realizacji planu – październik 2019 r. Źródło: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2017 – 2019.



Rysunek 14. Stopień realizacji planu – lipiec 2024 r. Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane z geoportalu powiatowego.

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 1 czerwca 2014 r. Granice obecnie obowiązujących terenów górniczych znajdują się poza obszarem przedmiotowego planu.

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.

6.1.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice (mpzp 004)

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.

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. Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 15).

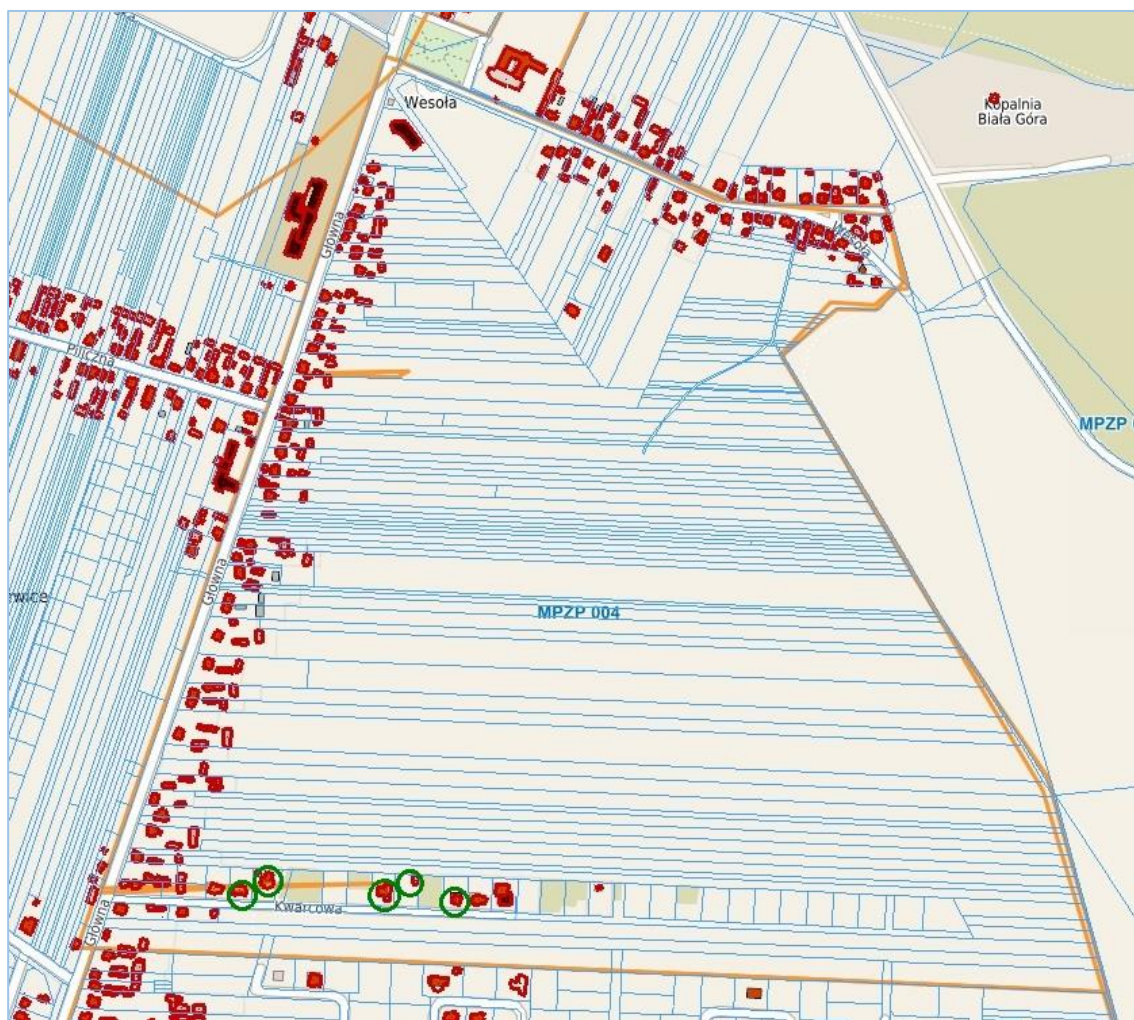


Rysunek 15. Załącznik graficzny do uchwały Nr XXVII/179/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2012 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

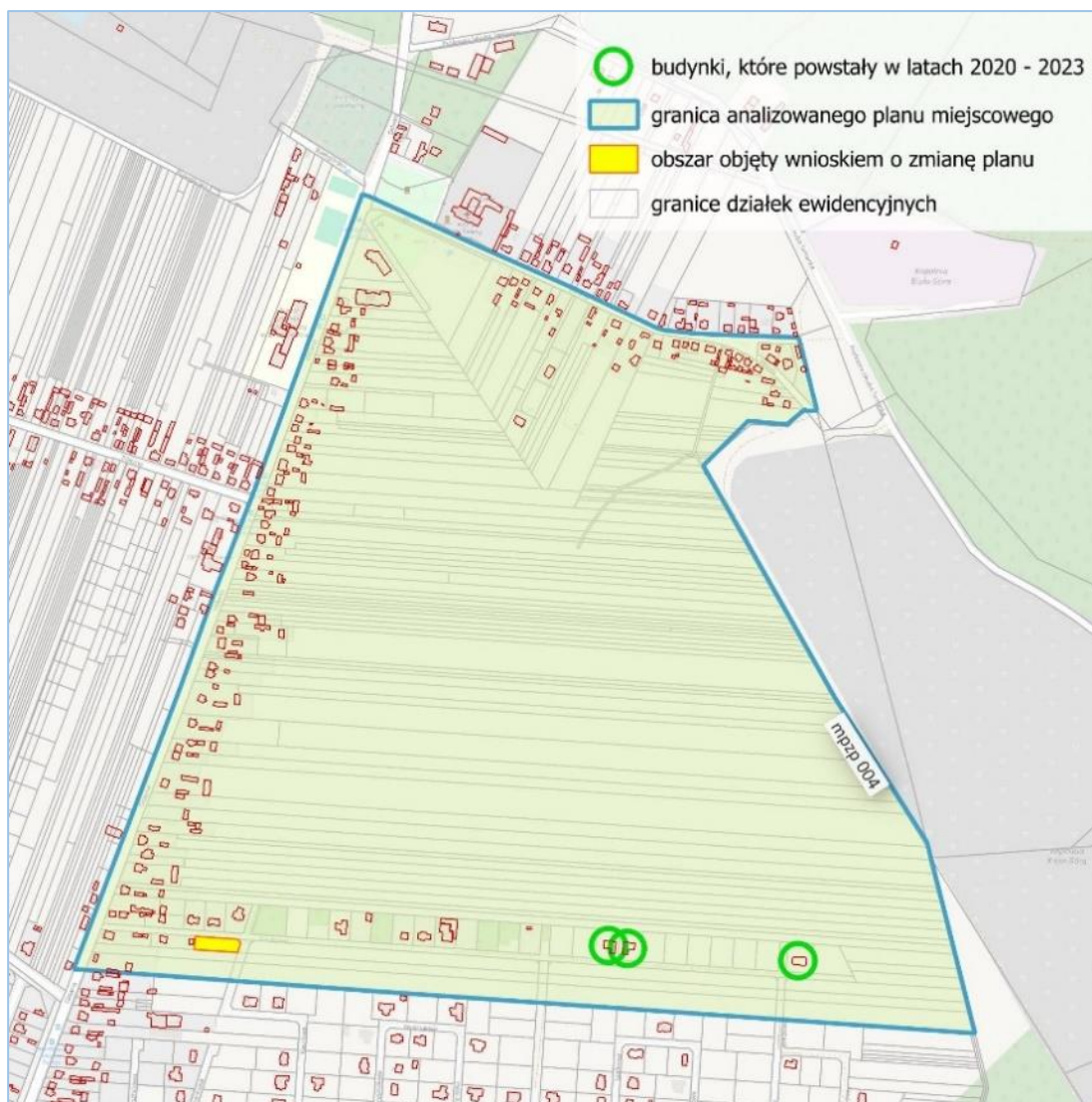
nieruchomości, przeznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, do czasu stworzenia podstawowej infrastruktury, w tym wypadku sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem II OSK 1128/14 z dnia 12 stycznia 2016 r. oddalił skargę kasacyjną 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 październiku 2019 r. (Rysunek 16) i w lipcu 2024 r. (Rysunek 17).



Rysunek 16. Stopień realizacji planu – październik 2019 r. Źródło: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki w latach 2017 – 2019.

Na rysunku powyżej zielonymi okręgami zaznaczono budynki, które powstały w kolejnych trzech latach (2017 – 2019) obowiązywania planu, a na rysunku poniżej niebieskimi okręgami zaznaczono budynki, które powstały w latach 2020 – 2023.



Rysunek 17. Stopień realizacji planu – lipiec 2024 r. Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane z geoportalu powiatowego.

W latach 2017-2019 powstało w tym obszarze zaledwie 5 budynków, a w okresie objętym niniejszą analizą powstały tylko trzy budynki. Z porównania rysunków wynika również, że w analizowanym okresie nadal nie dokonano nowych podziałów geodezyjnych, a nowa zabudowa powstaje jedynie na działkach, które zostały wydzielone jeszcze przed uchwaleniem planu.

W okresie objętym przedmiotową analizą do Wójta Gminy wpłynął jeden wniosek o zmianę przedmiotowego planu. Granice terenu, którego ten wniosek dotyczy wskazano na rysunku powyżej.

Należy zwrócić uwagę też na fakt, że granice terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I", które były podstawą do wyznaczenia w przedmiotowym planie terenów i obszarów górniczych, przestały obowiązywać 1 czerwca 2014 r. Granice obecnie obowiązujących terenów górniczych znajdują się poza obszarem przedmiotowego planu.

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.

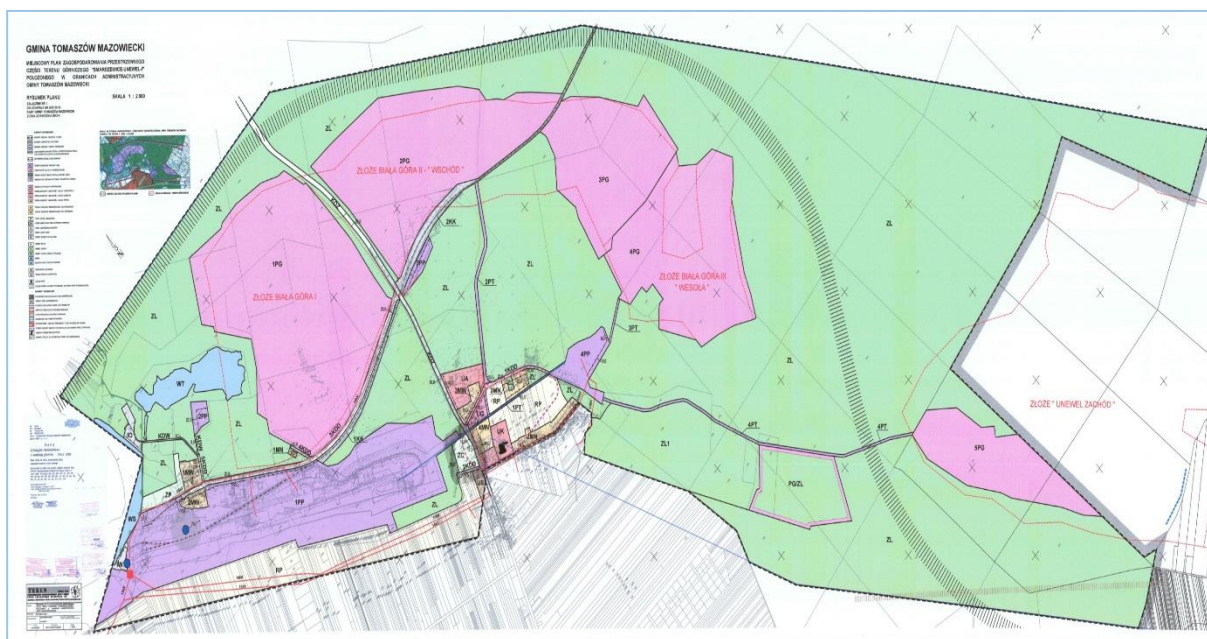
6.1.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel – I" położonego w granicach administracyjnych gminy (mpzp 003)

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.

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

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu było stworzenie podstawy do prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności do postępowania w sprawach przeznaczenia i sposobu zagospodarowania w obrębie udokumentowanych złóż piasków kwarcowych.

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 18).



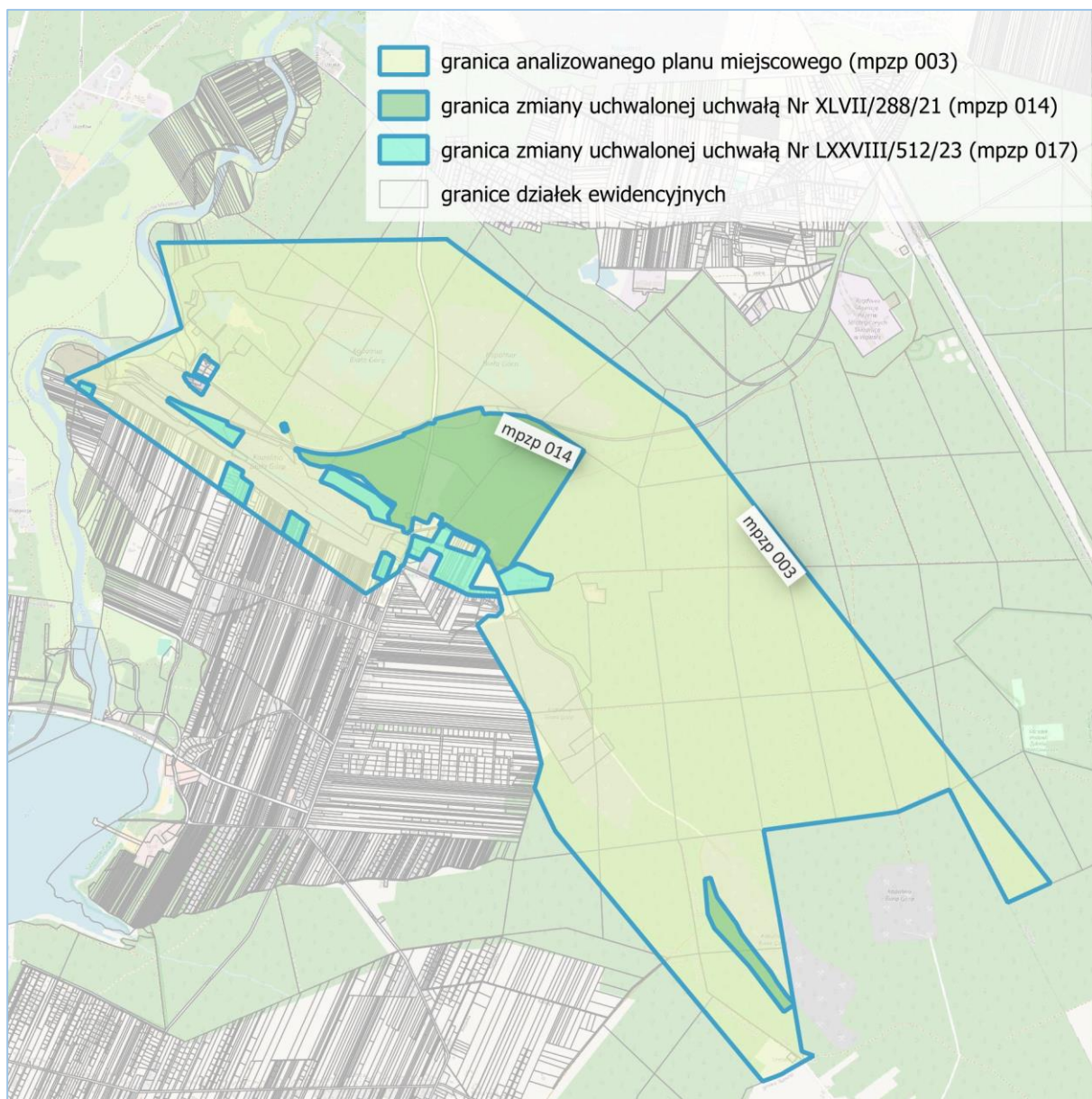
Rysunek 18. Załącznik graficzny do uchwały Nr XIX/113/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2012 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Plan ten został zmieniony następującymi uchwałami Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki:

- uchwałą Nr XLI/252/21 z dnia 11 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 012),

- uchwałą Nr XLVII/288/21 z dnia 29 października 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 014),
- uchwałą Nr LXXVIII/512/23 z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 017).

Przy czym rozstrzygnięciem nadzorczym z 13 lipca 2021 r. Wojewoda Łódzki stwierdził nieważność pierwszej z ww. uchwał w całości. Rysunek 19 przedstawia granice obszarów, dla których uchwalono obowiązujące zmiany.



Rysunek 19. Granica obszaru planu uchwalonego uchwałą Nr XIX/113/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2012 r. wraz z granicami uchwalonych zmian. Źródło: opracowanie własne w oparciu o system informacji przestrzennej Gminy.

W analizowanym okresie wpłynęło do Wójta Gminy 6 wniosków o zmianę przedmiotowego planu, przy czym cztery z nich zostały uwzględnione w uchwale nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r., co zostało szczegółowo omówione w dalszej części opracowania.

Należy również pamiętać, że od czasu uchwalenia przedmiotowego planu zmianie ulegały granice terenów górniczych zlokalizowanych na jego obszarze.

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.

6.1.5. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta (mpzp 005)

Miejskowy 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.

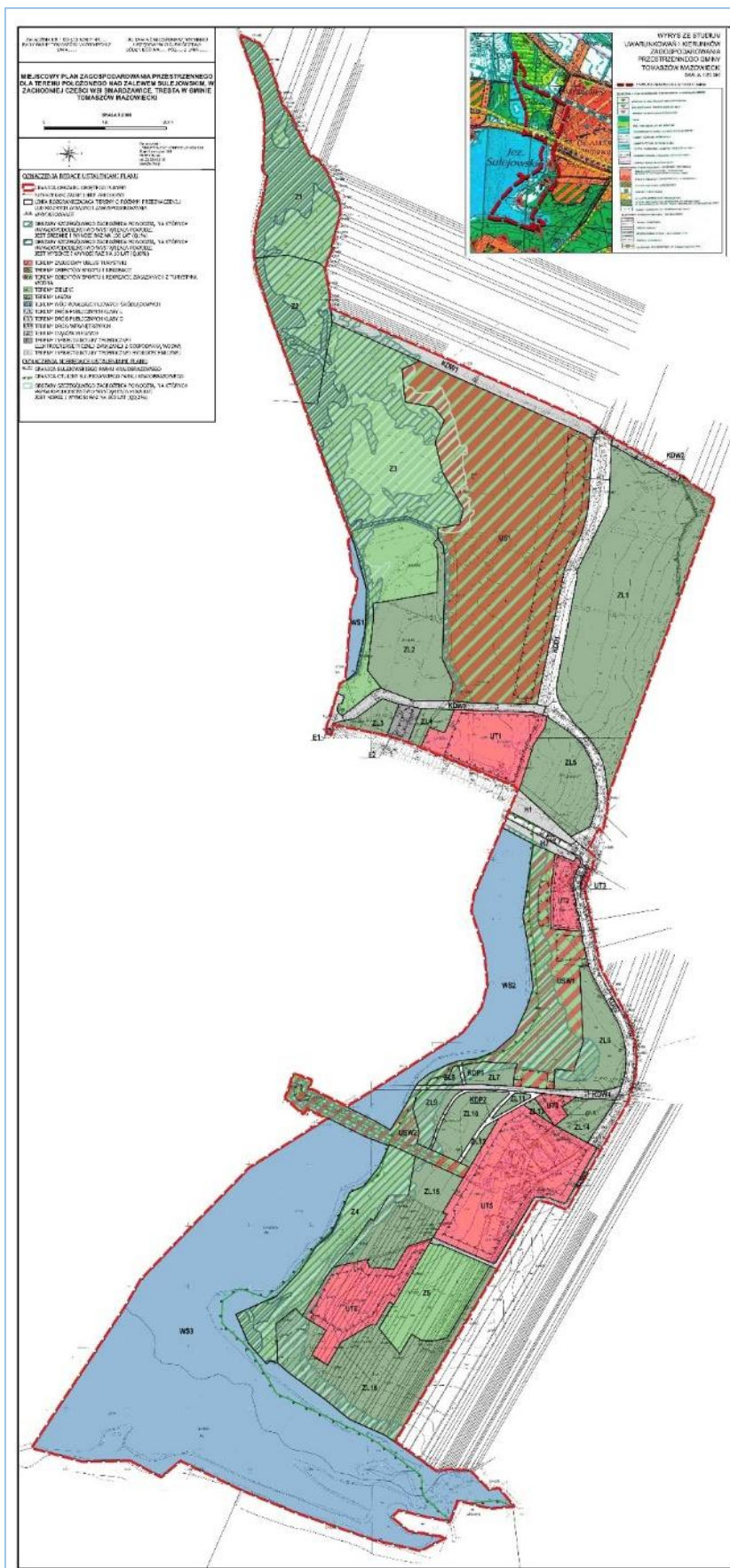
Plan obejmuje obszar ok. 88 ha stanowiący pas terenu wzdłuż wschodniego brzegu Zalewu Sulejowskiego oraz wzdłuż wschodniego brzegu rzeki Pilicy w Smardzewicach.

Około 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.

Plan ten pozwolił na zrealizowanie zadania pn. „Rozwój gospodarki turystycznej w oparciu o wykorzystanie walorów krajobrazowych w celu zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego terenu nad Zalewem Sulejowskim w miejscowości Smardzewice”, które polegało na zagospodarowaniu przez Gminę terenu wzdłuż brzegu Zalewu na odcinku od mola do zapory i stworzenie uporządkowanej przestrzeni rekreacyjnej służącej mieszkańcom gminy,

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 20).



Rysunek 20. Załącznik graficzny do uchwały Nr XLVIII/290/17 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2017 r. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

W analizowanym okresie wpłynęły 2 wnioski o zmianę przedmiotowego planu dotyczące tego samego zagadnienia i złożone przez jeden podmiot.

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.

6.1.6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko (mpzp 006)

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko – gmina Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr LIII/317/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 lutego 2018 r.

Przedmiotowa uchwała obejmuje obszar ok. 25 ha. Teren usytuowany jest na północ od drogi ekspresowej S8 w sąsiedztwie węzła Tomaszów Centrum. Od wschodu graniczy z miastem Tomaszów Mazowiecki, a od południa z gruntami leśnymi. Od północy teren ogranicza dolina rzeki Czarna – Bielina oraz droga gminna, która stanowi granicę opracowania również od zachodu. Dominujące przeznaczenie terenów objętych planem to tereny produkcyjno – usługowe. Pozostała funkcja to tereny łąk i pastwisk wzdłuż rzeki oraz komunikacja i infrastruktura techniczna. Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 21).



Rysunek 21. Załącznik graficzny do uchwały Nr LIII/317/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 lutego 2018 r. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Jest to plan obowiązujący zaledwie od 6 lat. 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. Wynikało to ze znacznego zainteresowania inwestorów terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę produkcyjno – usługową, których jednak zniechęcały do inwestowania zapisy planu ograniczające wysokość obiektów do 15m oraz zakazujące prowadzenia usług logistycznych. Plan ten uchwalono uchwałą nr XXXIV/199/20 z 17 grudnia 2020 r. Tym samym zdecydowana większość obszaru omawianego planu przestała obowiązywać, co przedstawia Rysunek 22.



Rysunek 22. Zmiana granic obszaru planu. Źródło: opracowanie własne w oparciu o system informacji przestrzennej Gminy.

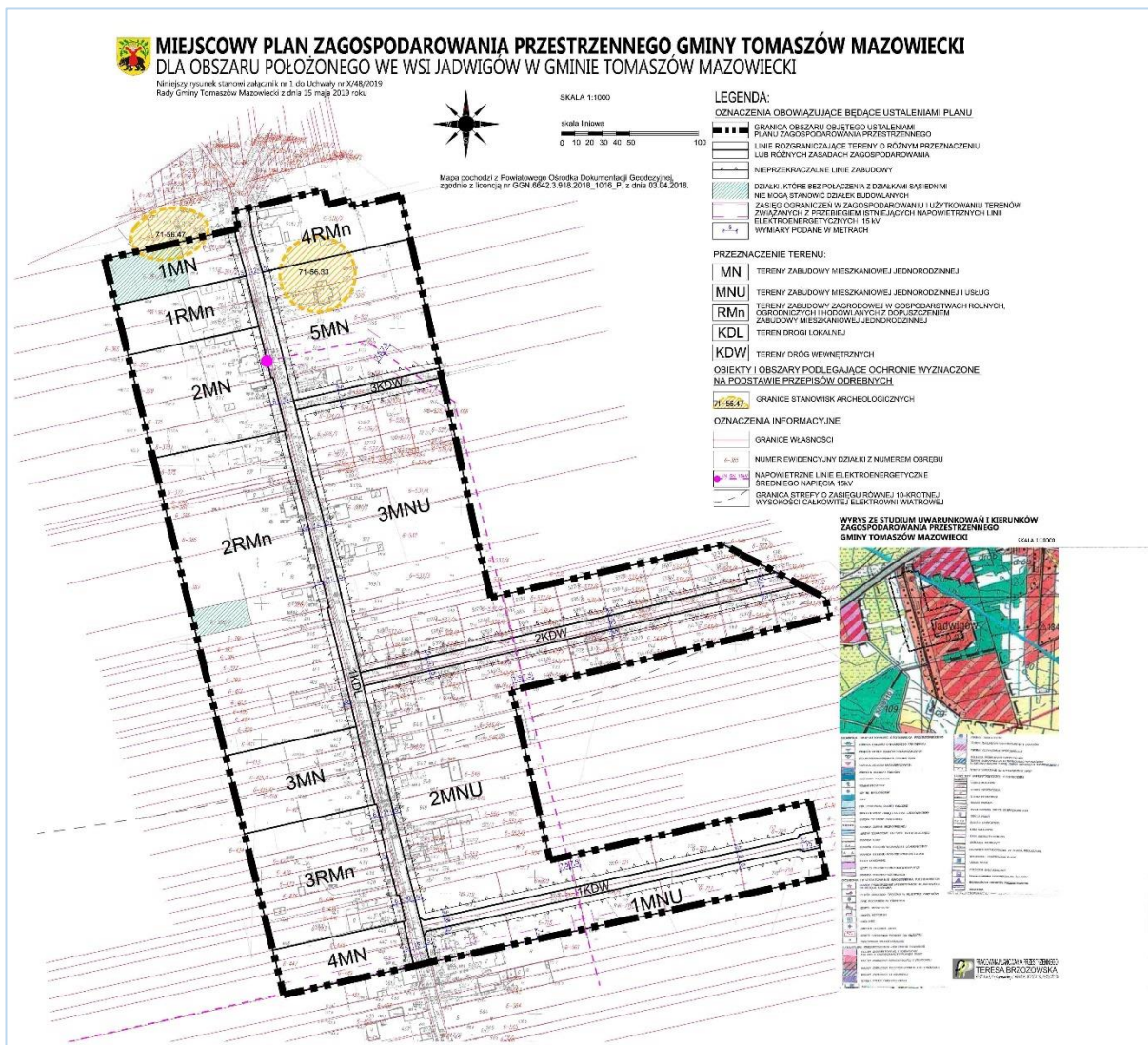
Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.1.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów (mpzp 007)

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.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 23).



Rysunek 23. Załącznik graficzny do uchwały Nr X/48/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 maja 2019 r. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Plan obowiązuje od 5 lat i powoli na jego obszarze powstają nowe budynki. W analizowanym okresie nie dokonano nowych podziałów geodezyjnych, a nowa zabudowa powstaje jedynie na działkach, które zostały wydzielone przed uchwaleniem planu. Rysunek 24 przedstawia stopień realizacji planu. Zielonymi okręgami zaznaczono na nim budynki, które powstały po jego uchwaleniu.

Z porównania powyższego rysunku stanowiącego załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu z rysunkiem przedstawiającym stopień realizacji planu (Rysunek 24) wynika również, że w analizowanym okresie dokonano nowych podziałów geodezyjnych, ale już poza granicami planu, czyli w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.



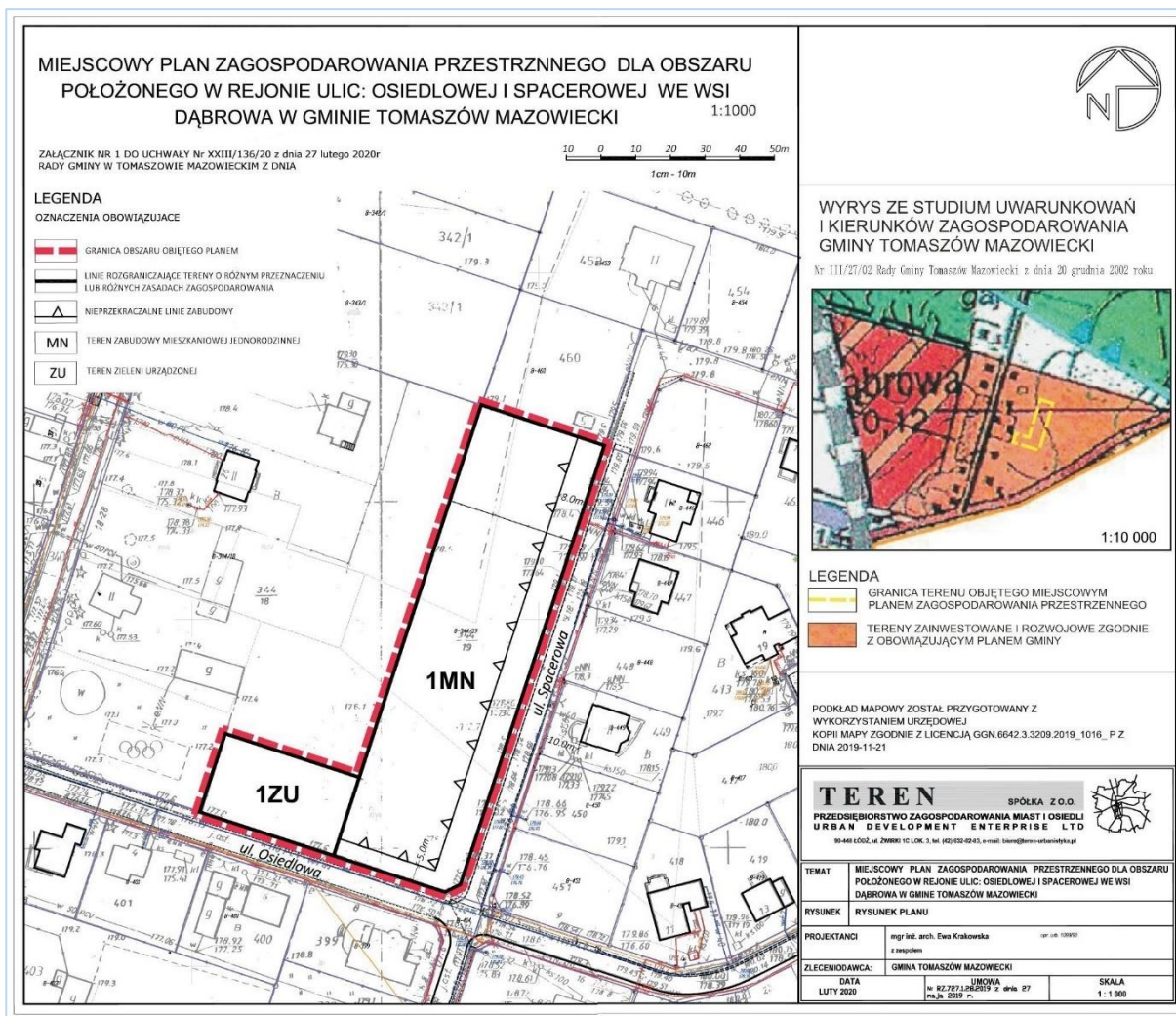
Rysunek 24. Stopień realizacji planu – lipiec 2024 r. Źródło: opracowanie własne, w oparciu o dane z geoportalu powiatowego.

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.

6.1.8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 008)

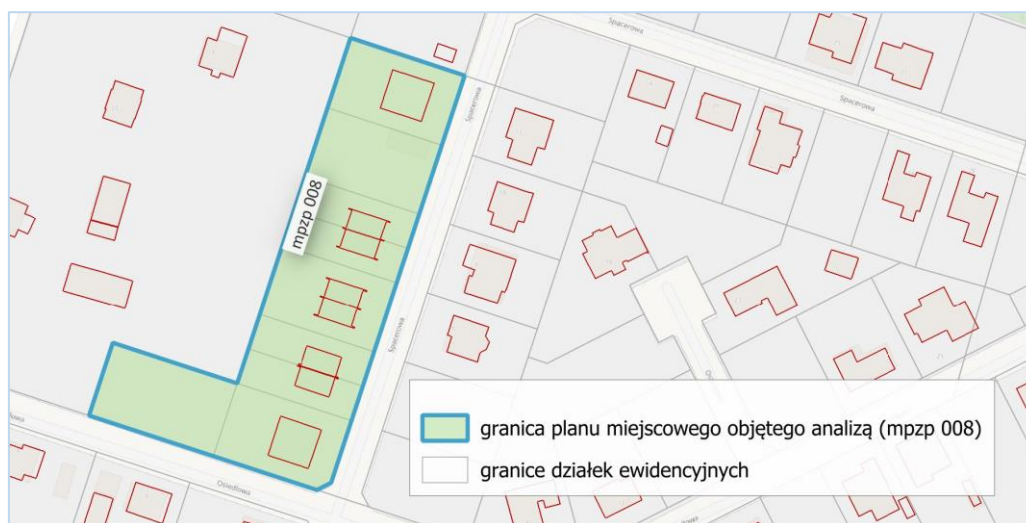
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XXIII/136/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. Plan obejmuje obszar ok. 0,6 ha i swoimi ustaleniami zastępuje część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w Gminie Tomaszów Mazowiecki, który został przyjęty Uchwałą Nr 153/24/1997 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 czerwca 1997 r. Teren ten był przeznaczony pod usługi pensjonatowo – gastronomiczne i jako jeden z niewielu pozostawał niezagospodarowany. Nowy plan zmienił przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i częściowo pod zieleni urządzoną.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 25).



Rysunek 25. Załącznik graficzny do uchwały nr Nr XXIII/136/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

W ciągu ostatnich 4 lat plan ten został niemal w całości zrealizowany, co przedstawia Rysunek 26.



Rysunek 26. Stopień realizacji planu – lipiec 2024 r. Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane z geoportalu powiatowego (<https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl>)

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.

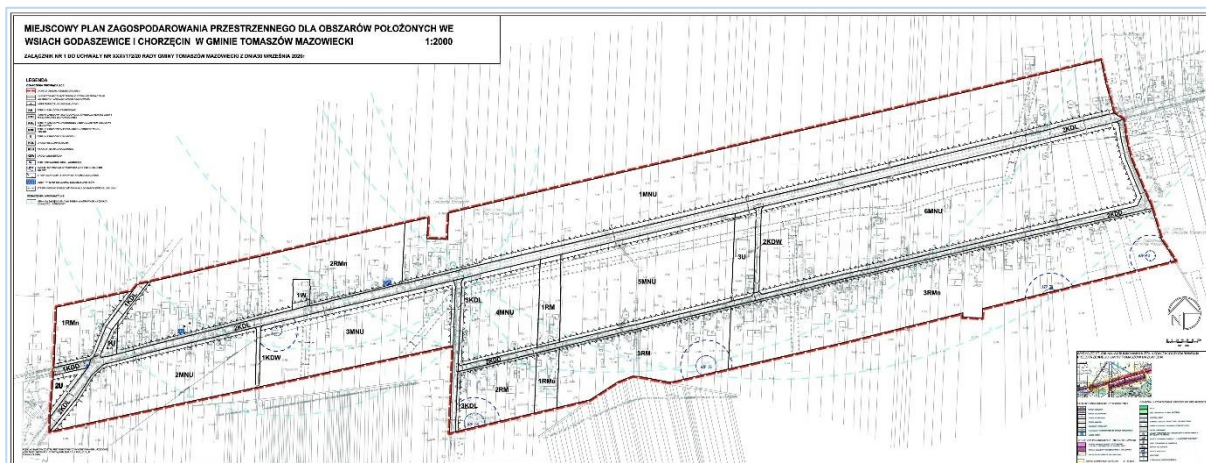
6.1.9. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 09)

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XXXI/172/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r.

Plan ten stanowi obszar o powierzchni ok. 76 ha położony wzdłuż drogi przebiegającej przez wsie Chorzęcin i Godaszewice. Obejmuje on wschodnią część wsi Chorzęcin oraz niemalże cały, wskazany w studium pod zabudowę, obszar wsi Godaszewice. Dominujące przeznaczenie terenów objętych planem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięciem nadzorczym znak PNIK-I.4131.760.2020 z dnia 4 listopada 2020 r. Wojewoda Łódzki stwierdził nieważność omawianej uchwały w zakresie ustaleń zawartych w §9 ust. 1 pkt 2 zdanie drugie: „Rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w wypadku ich szczególnie złego stanu technicznego”. W pozostałym zakresie przedmiotowa uchwała obowiązuje cały czas.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 27).

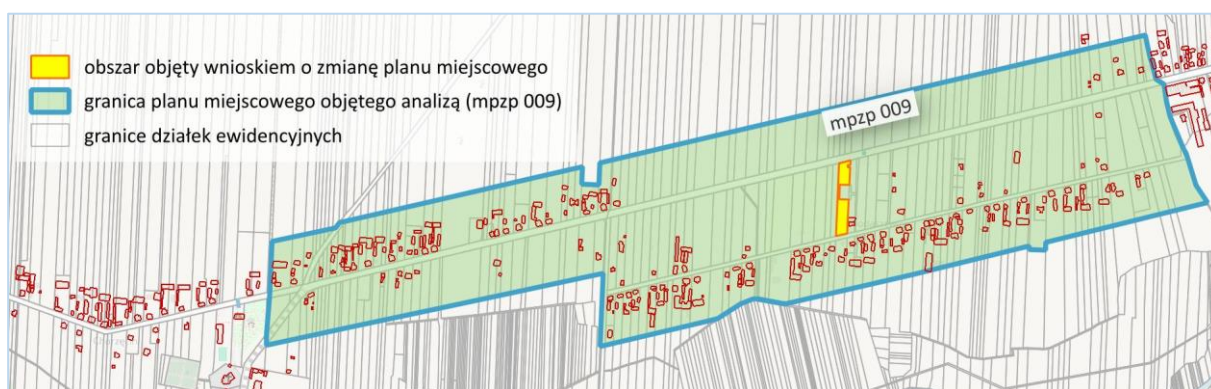


Rysunek 27. Załącznik graficzny do uchwały nr XXXI/172/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

Plan ten powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317 ze zm.), która ograniczyła możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonej tą ustawą strefie od elektrowni wiatrowej jedynie do sytuacji, w której możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wynika z ustaleń planu miejscowego. Większość terenu objętego przedmiotowym planem znajduje się w strefach od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych.

Z przeprowadzonej przez Wójta Gminy analizy uwzględniającej m. in. uwarunkowania demograficzne wynikało, że pozbawienie tej wsi możliwości realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, w tym uzupełniania luk w istniejącej zabudowie może mieć niekorzystny wpływ na rozwój obydwu sołectw.

Pomimo iż plan obowiązuje już niemalże 4 lata nie zaobserwowano na jego obszarze wzmożonego ruchu inwestycyjnego. W analizowanym okresie praktycznie nie powstała nowa zabudowa, nie dokonano również nowych podziałów geodezyjnych. Rysunek 28 przedstawia stopień realizacji planu wraz z zaznaczonym terenem objętym wnioskiem o zmianę planu, który wpłynął do Wójta Gminy w analizowanym okresie.



Rysunek 28. Stopień realizacji planu – lipiec 2024 r. oraz teren objęty wnioskiem o zmianę planu. Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane z geoportalu powiatowego.

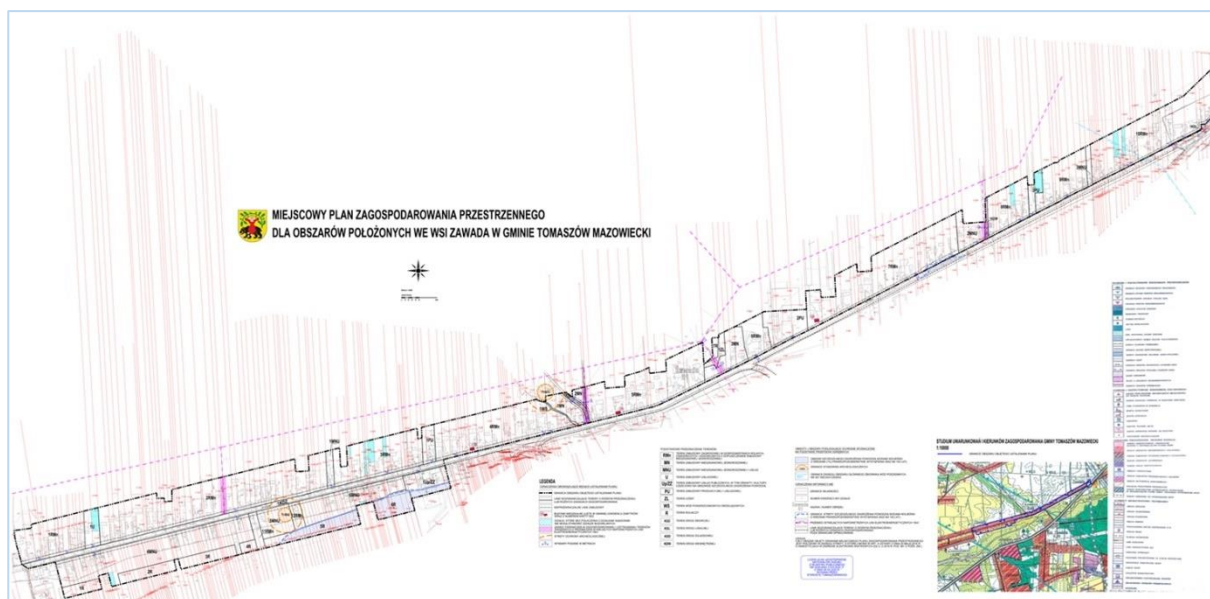
Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.1.10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 010)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XXXI/174/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r.

Plan obejmuje obszar ok. 49 ha położony wzdłuż drogi przebiegającej przez wieś Zawada. Dominujące przeznaczenie terenów objętych planem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Pozostała funkcja to tereny zabudowy usługowej, grunty rolne oraz komunikacja.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 29).



Rysunek 29. Załącznik graficzny do uchwały nr XXXI/174/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

Plan ten powstał w związku z wejściem w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która ograniczyła możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonej tą ustawą strefie od elektrowni wiatrowej jedynie do sytuacji, w której możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wynika z ustaleń planu miejscowego. Większość terenu objętego przedmiotowym planem znajduje się w strefach od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych. Z przeprowadzonej przez Wójta Gminy analizy uwzględniającej m. in. uwarunkowania demograficzne wynikało, że pozbawienie tej wsi możliwości realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, w tym uzupełniania luk w istniejącej zabudowie może mieć niekorzystny wpływ na rozwój sołectwa.

Obszar objęty ustaleniami planu w zdecydowanej większości jest już zagospodarowany. Mając na uwadze powyższe nie analizowano planu pod kątem jego realizacji.

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.

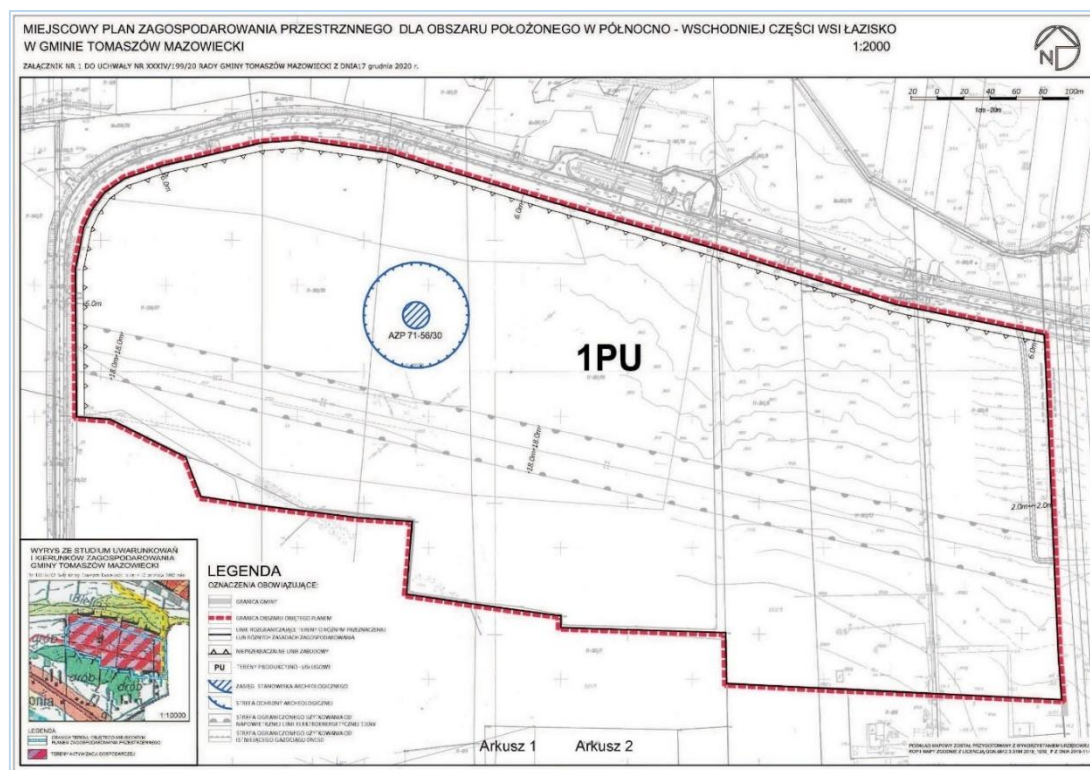
6.1.11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 011)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XXXIV/199/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 grudnia 2020 r.

Plan obejmuje obszar ok. 21 ha. Teren usytuowany jest na północ od drogi ekspresowej S8 w sąsiedztwie węzła Tomaszów Centrum. Od wschodu graniczy z miastem Tomaszów Mazowiecki, a od południa

z gruntami leśnymi. Od północy teren ogranicza droga gminna, która stanowi granicę opracowania również od zachodu. Przeznaczenie terenów objętych planem to tereny produkcyjno – usługowe.

Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 30).



Rysunek 30. Załącznik graficzny do uchwały nr XXXIV/199/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 grudnia 2020 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

Plan ten zastąpił w zdecydowanej większości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko – gmina Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr LIII/317/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 15 lutego 2018 r. W ciągu pierwszych trzech lat obowiązywania planu, na jego obszarze powstał już jeden zakład produkcyjny. 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.

6.1.12. Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smarzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 012)

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smarzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki została przyjęta uchwałą Nr XLI/252/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 czerwca 2021 r. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak PNIK-I.4131.545.2021 z 13 lipca 2021 r. Wojewoda Łódzki

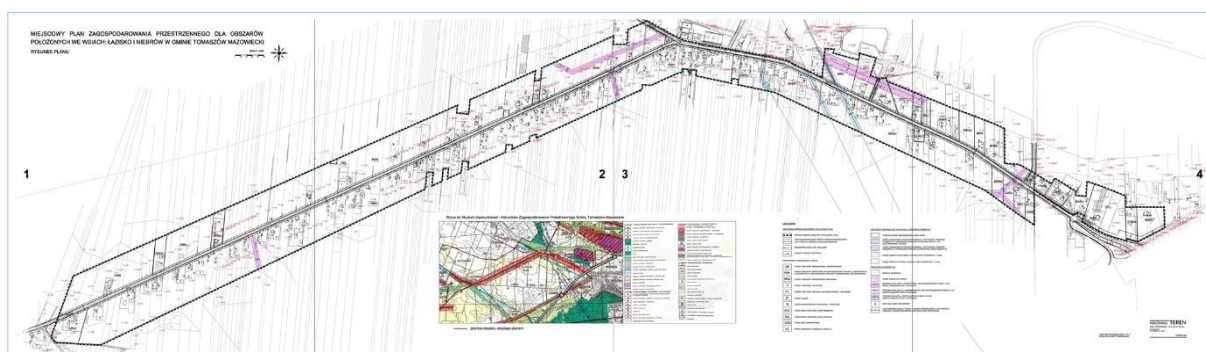
stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w całości. Powyższe oznacza, że przedmiotowa uchwała została wyeliminowana z obrotu prawnego.

6.1.13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 013)

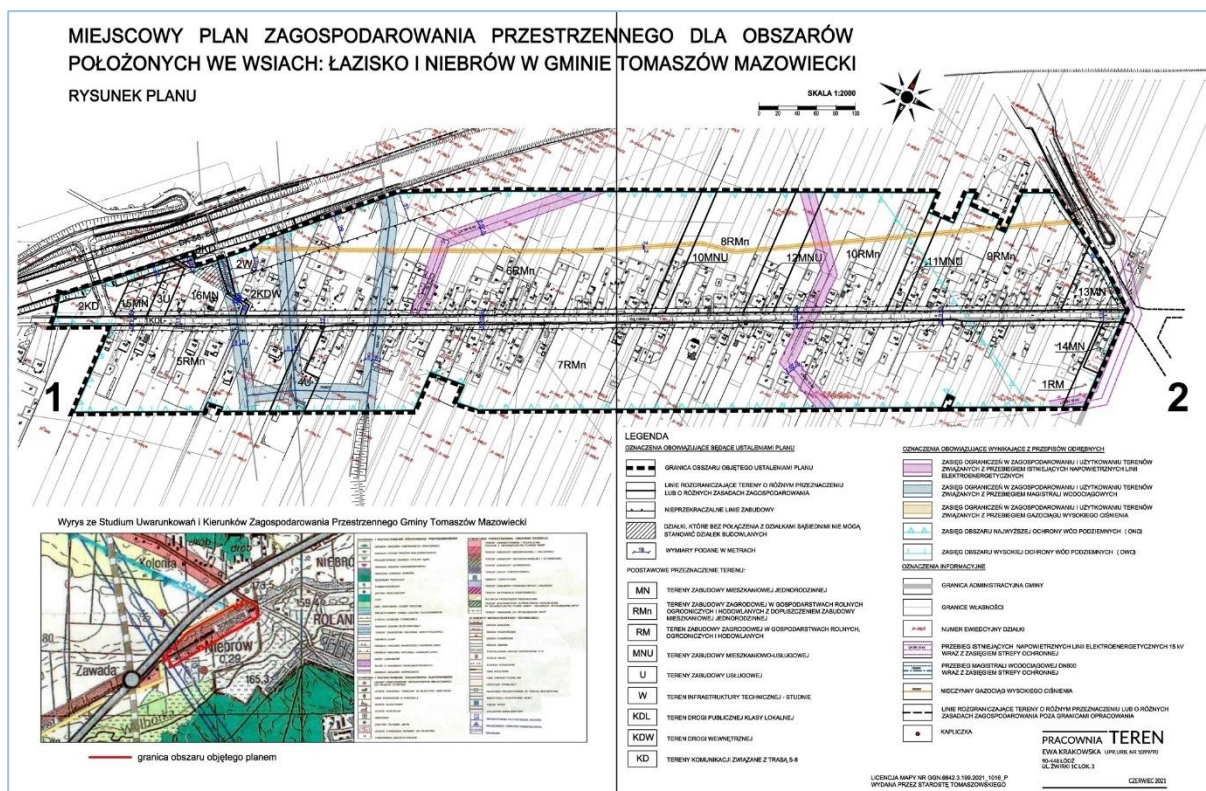
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XLII/264/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 6 lipca 2021 r.

Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 102 ha. Jeden obszar to tereny we wsi Niebrów położone wzdłuż przebiegającej przez nią drogi, a drugi obszar to tereny wsi Łazisko, również położone wzdłuż przebiegającej przez nią drogi. Dominujące przeznaczenie terenów objętych planem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zagrodowej. Pozostała funkcja to tereny usług, produkcji oraz komunikacja.

Plan ten powstał w związku z wejściem w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która ograniczyła możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie od elektrowni wiatrowej jedynie do sytuacji, w której możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wynika z ustaleń planu miejscowego. Większość terenu objętego przedmiotowym planem znajduje się w strefach od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych. Z przeprowadzonej przez Wójta Gminy analizy uwzględniającej m. in. uwarunkowania demograficzne wynikało, że pozbawienie tych wsi możliwości realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, w tym uzupełniania luk w istniejącej zabudowie może mieć niekorzystny wpływ na ich rozwój. Poniżej przedstawiono rysunki planu stanowiące załączniki do ww. uchwały (Rysunek 31 i Rysunek 32).



Rysunek 31. Załącznik graficzny do uchwały nr XLII/264/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 6 lipca 2021 r. – część dotycząca wsi Niebrów. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki



Rysunek 32. Załącznik graficzny do uchwały nr XLII/264/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 6 lipca 2021 r. – część dotycząca wsi Łazisko. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

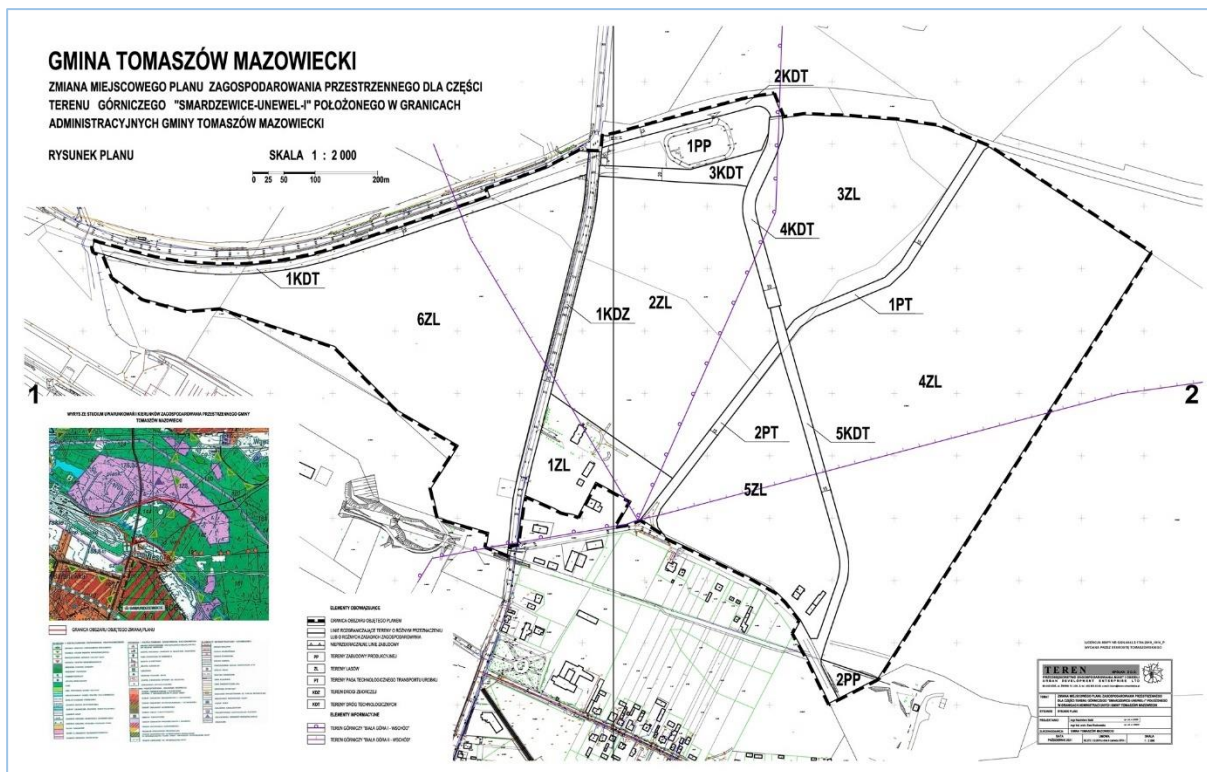
Obszar objęty ustaleniami planu w zdecydowanej większości jest już zagospodarowany. Mając na uwadze powyższe odstąpiono od analizy planu pod kątem jego realizacji.

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.

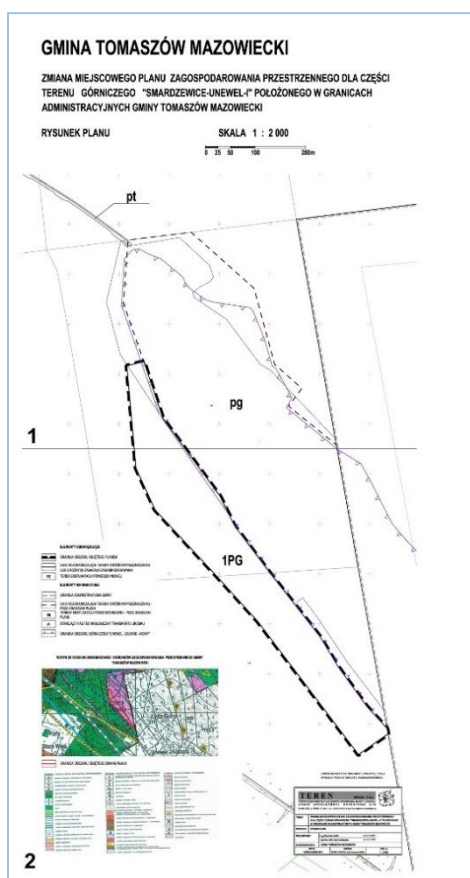
6.1.14. Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 014)

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XLVII/288/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r.

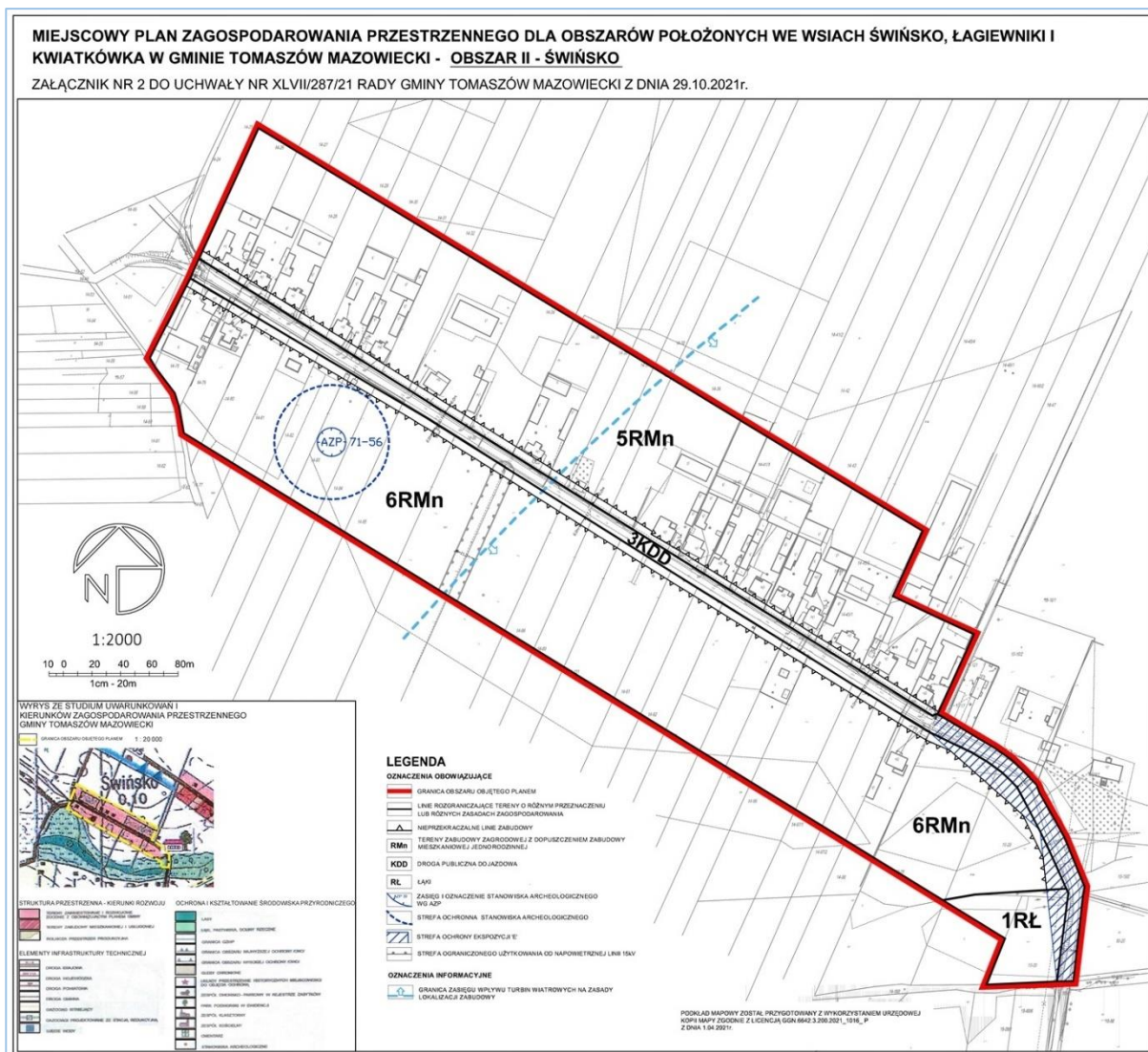
Zmiana planu obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 84 ha. Zmiana planu dla pierwszego obszaru wynikała z konieczności budowy w rejonie ulic Łozińskiego i Tomanka nowych dróg technologicznych obsługujących eksploatowane złoża, natomiast zmiana dla drugiego obszaru dotyczyła wydzielenia terenu przeznaczony pod wydobycie przylegającego do złoża „Unewel – Zachód – Nowy”. Poniżej przedstawiono rysunki zmiany planu stanowiące załączniki do ww. uchwały (Rysunek 33 i Rysunek 34).



Rysunek 33. Załącznik graficzny do uchwały nr XLVII/288/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r. – załącznik nr 1. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki



Rysunek 34. Załącznik graficzny do uchwały nr XLVII/288/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r. – załącznik nr 2. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki



Rysunek 36. Załącznik graficzny do uchwały nr XLVII/287/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r. – obszar II Świńsko. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki



Rysunek 37. Załącznik graficzny do uchwały nr XLVII/287/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r. – obszar III Kwiatkówka. Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

Jest to kolejny plan, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która ograniczyła możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie od elektrowni wiatrowej jedynie do sytuacji, w której możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wynika z ustaleń planu miejscowego. Większość terenu objętego przedmiotowym planem znajduje się w strefach od istniejących lub planowanych (mających prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowych. Z przeprowadzonej przez Wójta Gminy analizy uwzględniającej

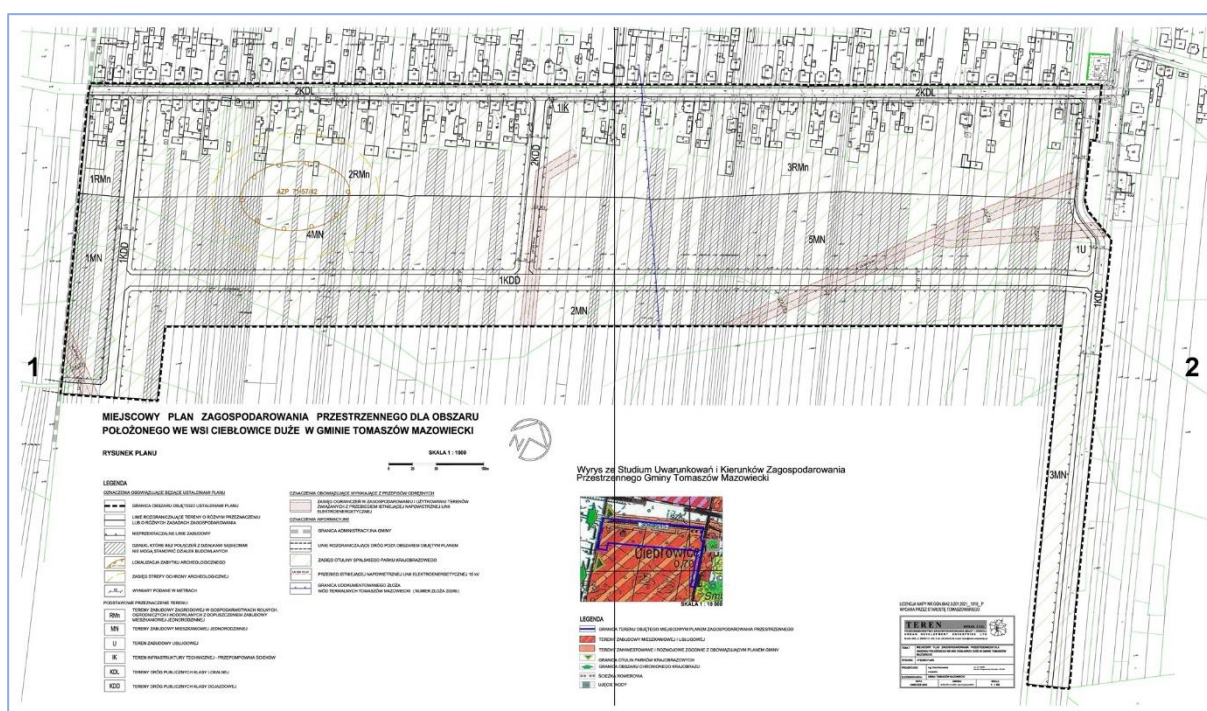
m. in. uwarunkowania demograficzne wynikało, że pozbawienie tych wsi możliwości realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, w tym uzupełniania luk w istniejącej zabudowie może mieć niekorzystny wpływ na ich rozwój.

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.

6.1.16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 016)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr LIV/346/22 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Plan obejmuje obszar ok. 30 ha położony w południowo-zachodniej części wsi Cieblowice Duże, pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową a gruntami rolnymi. Dominujące przeznaczenie terenów objętych planem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Pozostała funkcja to tereny zabudowy usługowej oraz komunikacja. Poniżej przedstawiono rysunek planu stanowiący załącznik do ww. uchwały (Rysunek 38).



Rysunek 38. Załącznik graficzny do uchwały nr LIIV/346/22 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2022 r.
Źródło: Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki

Jest to plan nowy, obowiązujący dwa lata, czyli porównywalnie do czasu trwania procesu inwestycyjnego. Tym samym jest to zbyt krótki okres, aby ocenić stan jego realizacji.

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.

6.1.17. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (mpzp 017)

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki, została przyjęta uchwałą Nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r.

Zmiana ta obejmuje kilka niewielkich obszarów o łącznej powierzchni ok. 27 ha. Przeznaczenie terenów objętych planem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz tereny zabudowy usługowej, produkcji przemysłowej i produkcji energii słonecznej.

Plan ten wszedł w życie w styczniu 2024 r. tym samym nie obowiązywał w okresie objętym przedmiotową analizą.

6.2. Analiza uwzględnienia granic terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin w obowiązujących planach miejscowych

6.2.1. Teren górniczy "Smardzewice – Unewel I"

Teren górniczy "Smardzewice – Unewel I" ustanowiony koncesją wydaną przez Ministra Środowiska Nr 8/97 z dnia 25.04.1997 r. został uwzględniony 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 002” na rysunku poniżej,
- 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 003” na rysunku poniżej,
- 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 004” na rysunku poniżej.

Koncesja dla tego terenu wygasła w dniu 1 czerwca 2014 r. na mocy nowych, wydanych przez Marszałka Województwa Łódzkiego decyzji dla złóż „Biała Góra II – Wschód – Pole I”, „Unewel – Zachód – Nowy – Pole I” oraz „Biała Góra I – Wschód”.

Tym samym granice terenu górniczego "Smardzewice – Unewel I" uwzględnione w ustaleniach ww. planów miejscowych przestały istnieć. Nowe granice terenów i obszarów górnicznych 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”. Opisane powyżej zmiany przedstawia Rysunek 39.



Rysunek 39. Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle aktualnych terenów górnicznych. Źródło: opracowanie własne.

6.2.2. Udokumentowane złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki

Zgodnie z art. 95 ustawy w z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górniczne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.) udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie w procesie planowania

i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. Określając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów ogólnych gmin oraz uwzględnia się występowanie tych złóż. Z planów obowiązujących z gminie wymienione poniżej (Tabela 9) znajdują się w części lub w całości na obszarze udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.

Tabela 9. Wykaz planów miejscowych znajdujących się w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.

Nr mpzp	Tytuł uchwały Rady Gminy dot. uchwalenia planu miejscowego
001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki (Uchwała Nr 153/24/97 z dnia 30 czerwca 1997 r.)
003	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.)
004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice (uchwała Nr XXVI/179/12 z dnia 28 grudnia 2012 r.)
005	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 z dnia 22 listopada 2017 r.)
006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko – gmina Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr LIII/317/18 z dnia 15 lutego 2018 r.)
008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XXIII/136/20 z dnia 30 września 2020 r.)
010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XXXI/174/20 z dnia 30 września 2020 r.)
011	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XXXIV/199/20 z dnia 17 grudnia 2020 r.)
014	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XLVII/288/21 z dnia 29 października 2021 r.)
016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Ciebłowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr LIV/346/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r.)
017	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr LXXVIII/512/23 z dnia 22 listopada 2023 r.)

Źródło: opracowanie własne.

Tylko ostatnie dwa plany (mpzp 016 i mpzp 017) uwzględniają w swoich ustaleniach występowanie złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki. Pozostałe plany z uwagi na fakt, że zostały one sporządzone przed udokumentowaniem złoża nie zawierają ustaleń z nim związanych.

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

Rozważenia wymaga jednak kwestia uporządkowania zagadnień związanych ze zmianami granic terenu górniczego oraz uwzględnienia granic złoża wód termalnych w obowiązujących planach miejscowych.

Przeanalizowano również aktualność obowiązujących planów pod względem zgodności z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z wytycznymi wynikającymi z dwóch rozporządzeń w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pierwsze z tych rozporządzeń zostało wydane przez Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587) i utraciło moc z dniem 24 grudnia 2021 r. gdy zaczęło obowiązywać drugie z tych rozporządzeń wydane przez Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Zgodnie z przepisem przejściowym do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Tym samym koniecznym było przeanalizowanie zgodności planu z jednym albo drugim rozporządzeniem w zależności od daty przystąpienia. Powyższe też powoduje, że planów uchwalonych po 24 grudnia 2021 r., a sporządzonych w oparciu o już nieobowiązujące rozporządzenie nie można uznać za nieaktualne z powodu niezgodności z nowym rozporządzeniem.

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.

Tabela 10 przedstawia wnioski z przeprowadzonej analizy zgodności z przepisami i aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki.

Tabela 10 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki wraz z wnioskami z przeprowadzonej analizy ich aktualności i zgodności z przepisami.

mpzp nr	Tytuł uchwały Rady Gminy dot. uchwalenia planu miejscowego	Wnioski wynikające z przedmiotowej analizy
001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki (Uchwała Nr 153/24/97 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 czerwca 1997 r.)	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. Plan w zdecydowanej większości zrealizowany. Plan nie obowiązuje w części, dla której uchwalono nowy plan – uchwała Nr XXIII/136/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r. (mpzp 008.)
002	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.)	Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego. Plan systematycznie realizowany. Zmiana planu nie jest konieczna, jednak należy rozważyć uporządkowanie zagadnień dotyczących zmiany granic terenów górniczych.
003	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.) zmieniony uchwałami: - nr XLVII/288/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r. - nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r.	Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego. W analizowanym okresie wpłynęło 6 wniosków o zmianę przedmiotowego planu, w tym 4 zostały uwzględnione w uchwalonych zmianach planu. Zmiana planu nie jest konieczna, jednak należy rozważyć uporządkowanie zagadnień dotyczących zmiany granic terenów górniczych.
004	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.	Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego. Granice obecnie obowiązujących terenów górniczych znajdują się poza obszarem przedmiotowego planu.
005	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 wpłynęły 2 wnioski o zmianę przedmiotowego planu dotyczące jednego zagadnienia, złożone przez ten sam podmiot.
006	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. Plan nie obowiązuje w części, dla której uchwalono nowy plan – uchwała Nr XXXIV/199/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 grudnia 2020 r. (mpzp 011.)

007	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.
008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXIII/136/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXI/172/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak PNIK-I.4131.760.2020 z dnia 4 listopada 2020 r. Wojewoda Łódzki stwierdził nieważność omawianej uchwały w zakresie ustaleń zawartych w §9 ust. 1 pkt 2 zdanie drugie. W analizowanym okresie wpłynął 1 wniosek o zmianę planu.
010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXI/174/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
011	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XXXIV/199/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 grudnia 2020 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
012	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XLI/252/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 czerwca 2021 r.	Przedmiotowy plan nie obowiązuje. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak PNIK-I.4131.545.2021 z 13 lipca 2021 r. Wojewoda Łódzki stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w całości.
013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XLII/264/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 6 lipca 2021 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
014	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XLVII/288/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr XLVII/287/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 29 października 2021 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblówce Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr LIV/346/22 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2022 r.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
017	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r.	Plan wszedł w życie w 2024 r. - nie został objęty przedmiotową analizą.
018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr LXXXI/536/24 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 18 stycznia 2024 r.	Plan uchwalony w 2024 r. - nie został objęty przedmiotową analizą.
019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki uchwała Nr LXXXIV/550/24 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 marca 2024 r.	Plan uchwalony w 2024 r. - nie został objęty przedmiotową analizą.

Źródło: opracowanie własne.

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

W badanym okresie do Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki wpłynęły dwa wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dziesięć wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym dwaj wnioskodawcy złożyli po dwa wnioski dotyczące jednego zagadnienia.

Spośród wszystkich wniosków złożonych w badanym okresie 6 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 przedstawia Tabela 11.

Tabela 11. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel I" (mpzp 003) złożonych w latach 2020 – 2023.

Ip.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w planie	Uwagi
1	obręb: 13-Smardzewice działka nr ewid. 123	Wyłączenie działki z obszaru planu miejscowego – umożliwienie realizacji zabudowy	RP - tereny rolne, Pozostała część działki poza planem	Wniosek niezgodny ze studium, zgodnie z którym kierunek rozwoju dla całej działki to tereny rolnicze (uprawy polowe).
2	obręb: 13-Smardzewice działka nr ewid. 32	Wyłączenie działki z obszaru planu miejscowego – umożliwienie realizacji zabudowy	RP - tereny rolne Pozostała część działki poza planem	<u>Wniosek został częściowo uwzględniony.</u> W uchwale nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki część działki została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN-U, zgodnie z zapisami studium. Zmiana ustaleń dla pozostałej części działki wymaga zmiany studium.
3	obręb: 13-Smardzewice działka nr ewid. 375	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	RP - tereny rolne	<u>Wniosek został uwzględniony.</u> W uchwale nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki działka została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

4	obręb: 13-Smardzewice złóża „Biała Góra I - Wschód”	Uwzględnienie nowych granic obszaru złoża „Biała Góra I - Wschód”	PG tereny eksploatacji powierzchniowej; ZL – tereny lasów; Pozostała część terenu poza planem	Wniosek wymagał najpierw zmiany studium. Został uwzględniony w Uchwale nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki
5	obręb: 13-Smardzewice działki nr ewid. 1549/4, 156, 1485, 150/7, 151/5	Przeznaczenie pod budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 6000 kWp	PP – tereny zabudowy produkcyjnej	Wniosek został uwzględniony w uchwale nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki – tereny zabudowy produkcji przemysłowej i produkcji energii słonecznej PP-PEF
6	obręb: 13-Smardzewice działki nr ewid. 1549/4, 1567/1, 1485, 150/17	Przeznaczenie pod budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 6000 kWp	PP – tereny zabudowy produkcyjnej	Wniosek został uwzględniony w uchwale nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki – tereny zabudowy produkcji przemysłowej i produkcji energii słonecznej PP-PEF

Źródło: opracowanie własne.

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że cztery wnioski zostały uwzględnione w uchwale nr LXXVIII/512/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki, przy czym jeden wniosek z uwagi na ustalenia studium został uwzględniony w części.

Pozostałe dwa wnioski, z których jeden dotyczył uwzględnienia nowych granic obszaru złoża „Biała Góra I – Wschód”, a drugi wyłączenia działki o przeznaczeniu pod tereny rolne z ustaleń planu miejscowego, tak aby umożliwić realizację zabudowy, wymagały zamiany studium. Pierwszy z wymienionych wniosków został uwzględniony przy sporządzaniu nowego studium, które zostało uchwalone uchwałą nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki. Drugi z wniosków pozostaje niezgodny z kierunkami rozwoju wskazanymi w uchwalonym w dniu 12 stycznia 2023 r. studium.

Kolejny wniosek, który przedstawia Tabela 12, dotyczył zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice (uchwała nr XXVI/179/12 z dnia 28 grudnia 2012 r.).

Tabela 12. Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice (mpzp 004) złożony w latach 2020 – 2023.

lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w planie	uwagi
1	obręb: 13-Smardzewice część działki nr ewid. 1183/4 (po podziale 1183/5)	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	KDW - droga wewnętrzna	Niewielki fragment działki jest przeznaczony pod plac do zawracania. Wniosek zgodny ze studium.

Źródło: opracowanie własne.

Wniosek ten dotyczył korekty linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, która jest zakończona placem do zawracania. Fragment tego placu został zaplanowany na przedmiotowej działce, na co nie zgadzają się jej właściciele. Wniosek ten dotyczy rozwiązań projektowych, które przy ewentualnej zmianie planu powinny zostać przeanalizowane.

Kolejne dwa wnioski (Tabela 13) dotyczyły 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.). Oba wnioski dotyczą tego samego zagadnienia i zostały złożone przez jeden podmiot.

Tabela 13. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta (mpzp 005) złożonych w latach 2020 – 2023

lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w planie	Uwagi
1	obręb: 13-Smardzewice działki nr ewid. 1409/3, 1409/5	Przeznaczenie pod dom pomocy społecznej	UT – tereny zabudowy usług turystyki	Wniosek dotyczy zmiany treści uchwały – rozszerzenia katalogu usług. Wniosek zgodny ze studium.
2	obręb: 13-Smardzewice działki nr ewid. 1409/3, 1409/5	przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej, w tym: usługi hotelowe, turystyczne, rehabilitacyjne, sportowe oraz usługi związane z ochroną zdrowia i pomocą społeczną w tym również domy pomocy społecznej	UT – tereny zabudowy usług turystyki	Wniosek dotyczy zmiany treści uchwały – rozszerzenia katalogu usług. Wniosek zgodny ze studium.

Źródło: opracowanie własne.

Ostatni wniosek o zmianę planu miejscowego (Tabela 14) dotyczył miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała Nr XXXI/172/20 z dnia 30 września 2020 r.).

Tabela 14. Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w gminie Tomaszów Mazowiecki (mpzp 009) złożony w latach 2020 – 2023

Ip.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w planie	Uwagi
1	obręb: 5 - Godaszewice działka nr ewid. 89/1	Przeznaczenie działki pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	U – teren usług	Wniosek zgodny ze studium.

Źródło: opracowanie własne.

Spośród wszystkich złożonych wniosków tylko dwa wnioski dotyczyły sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których taki plan nie obowiązuje (Tabela 15).

Tabela 15. Wykaz wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2020 – 2023.

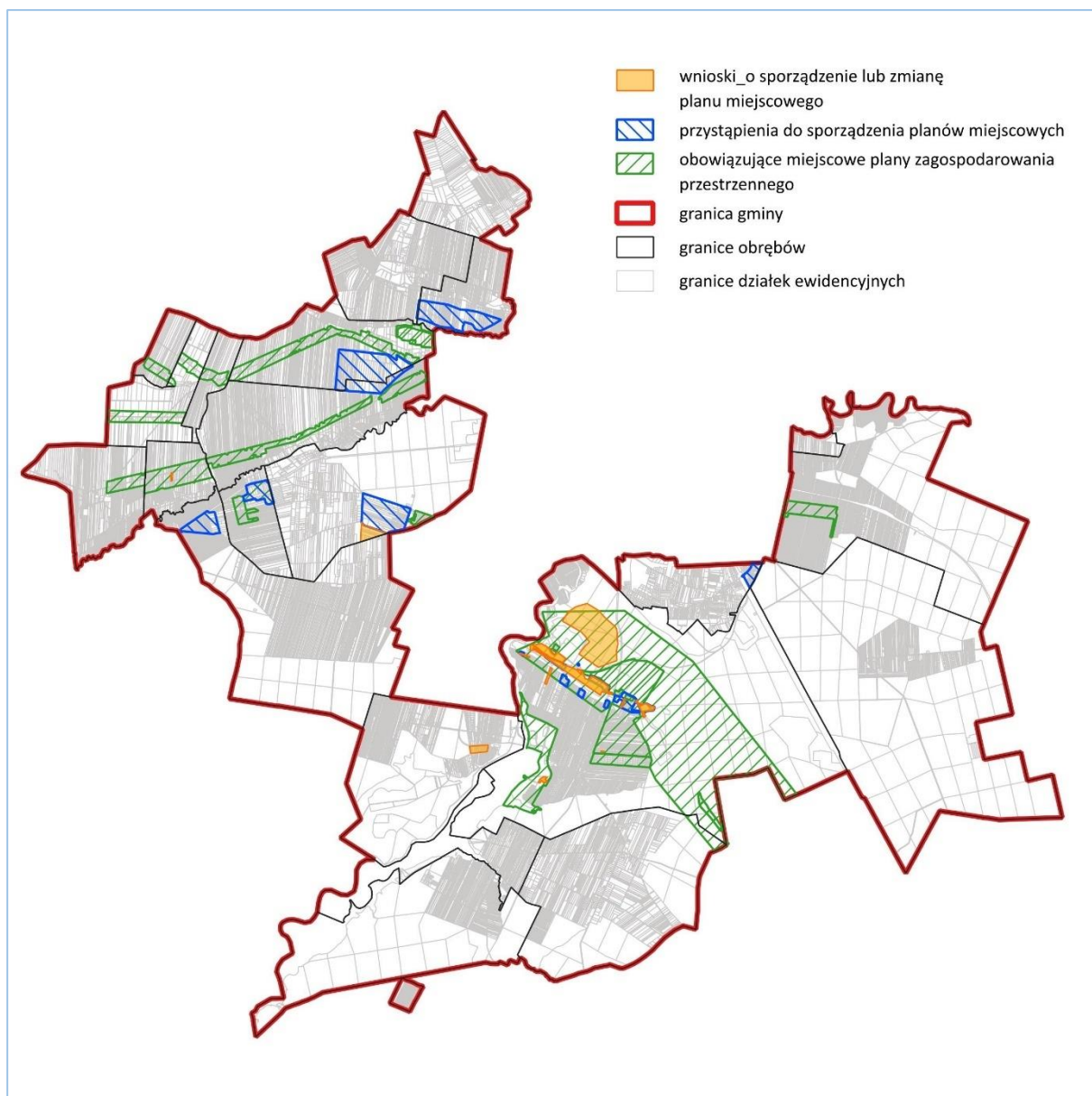
Ip.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek wskazany w studium	Uwagi
1	Obręb 15 - Swolszewice Małe działki w rejonie ul. Mostowej	Sporządzenie planu miejscowego na terenach, które w studium zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Tereny zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	Wniosek zgodny ze studium
2	obręb: 8 - Kolonia Zawada-Dąbrowa działki usytuowane pomiędzy działkami nr ewid. 331, 820, 282.	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Na obszarze objętym wnioskiem występują grunty rolne kl. III

Źródło: opracowanie własne.

Oba wnioski dotyczą możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i są zgodne z obowiązującym studium.

W analizowanym okresie wpłynęło łącznie 10 wniosków w sprawie zmiany czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zdecydowana większość tych wniosków dotyczyła terenów położonych we wsi Smardzewice. Przy czym trzy z tych wniosków zostały zrealizowane w całości, jeden w części, a jeden został uwzględniony w studium. Z wniosków niezrealizowanych jeden wymaga zmiany studium, która z uwagi na reformę systemu planowania nie będzie już możliwa. Pozostałe cztery wnioski dotyczą niewielkich zmian związanych z przeznaczeniem terenu, wpisując się w kierunki wskazane w studium. Również dwa wnioski o sporządzenie planu miejscowego są zgodne z kierunkami wskazanymi w studium.

Rysunek 40 przedstawia lokalizację analizowanych wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Tomaszów Mazowiecki.



Rysunek 40. Lokalizacja wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2020 – 2023. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

Jednym z głównych założeń reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce jest zastąpienie studium planem ogólnym, który będzie aktem prawa miejscowego. Mając powyższe na uwadze zasadnym jest przeanalizowanie niezrealizowanych wniosków o sporządzenie oraz o zmianę planu miejscowego na etapie sporządzania przez gminę planu ogólnego.

Od momentu wejścia w życie przepisów znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. od 24 września 2023 r, istnieje możliwość składania wniosków dotyczących sporządzenia planu ogólnego. W okresie od wejścia w życie ww. przepisów do końca 2023 r. do wójta gminy nie wpłynął żaden wniosek w sprawie planu ogólnego.

8. Analiza postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki, na koniec 2023 r. obowiązywało 16 planów miejscowych o łącznej powierzchni ok. 1562 ha, co stanowiło 10,4% powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych. Jeden plan został uchwalony, ale jeszcze nie obowiązywał. Postępy w opracowaniu planów miejscowych przedstawia Wykres 11. Jednocześnie rozpoczętych było 6 procedur planistycznych, przy czym jedna z nich dotyczyła terenów, które zawierają się w obszarze objętym obowiązującym planem. Wykaz przystąpień do sporządzenia planu miejscowego aktualny na koniec 2023 r. przedstawia Tabela 16.

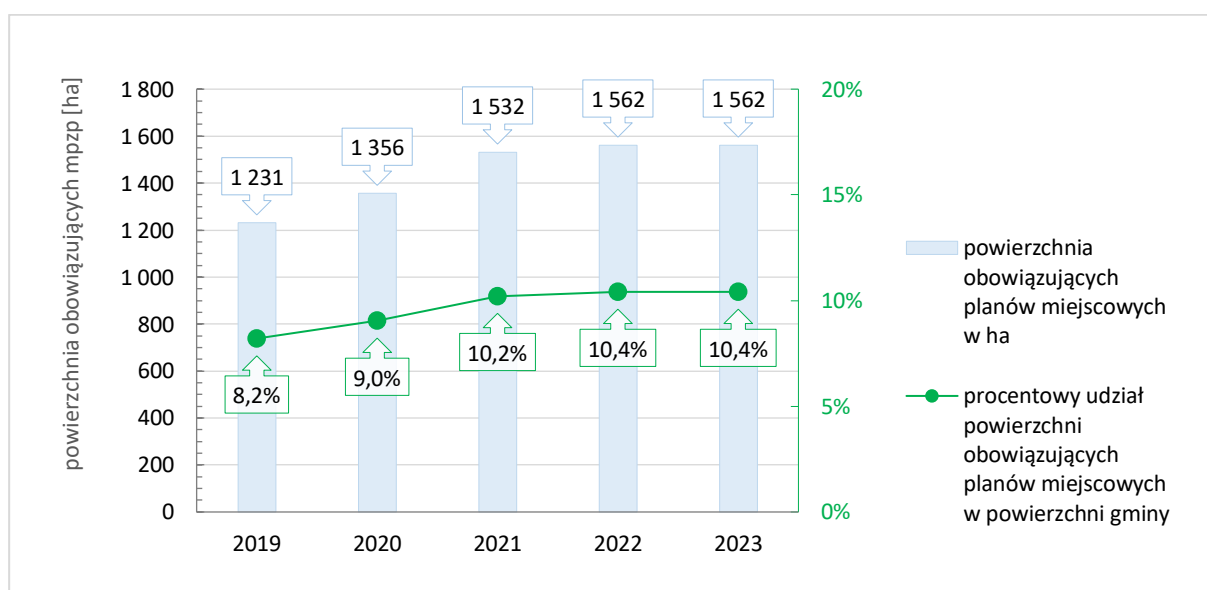
Tabela 16. Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stan na koniec 2023 r.

Ip.	Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego	Etap procedury planistycznej
1	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała o przystąpieniu Nr XXXVIII/228/21 z dnia 25 marca 2021 r.)	Plan uchwalony w I poł. 2024 r.;
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu Komorów oraz w części obrębu Zaborów w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała o przystąpieniu nr LXXVIII/511/ z dnia 22 listopada 2023r.)	Z uwagi na liczne protesty mieszkańców odstąpiono od sporządzenia planu (uchwała nr LXXXV/551/24 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchylenia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu Komorów oraz w części obrębu Zaborów w gminie Tomaszów Mazowiecki).
3	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała o przystąpieniu nr LXXVI/484/23 z dnia 07.09.2023)	Projekt po uzgodnieniach, złożono wniosek do właściwego Ministra o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.
4	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał (uchwała o przystąpieniu nr LXXVIII/510/23 z dnia 22.11.2023)	Projekt w trakcie ponownych uzgodnień.
5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki (uchwała o przystąpieniu nr XXXVIII/229/21 z dnia 25 marca 2021 r.)	Projekt po wyłożeniu, przygotowany do przekazania Radzie Gminy do uchwalenia.
6	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada (uchwała o przystąpieniu Nr LXXIII/469/23 z dnia 28 czerwca 2023 r.)	Plan uchwalony w I poł. 2024 r.

Źródło: opracowanie własne.

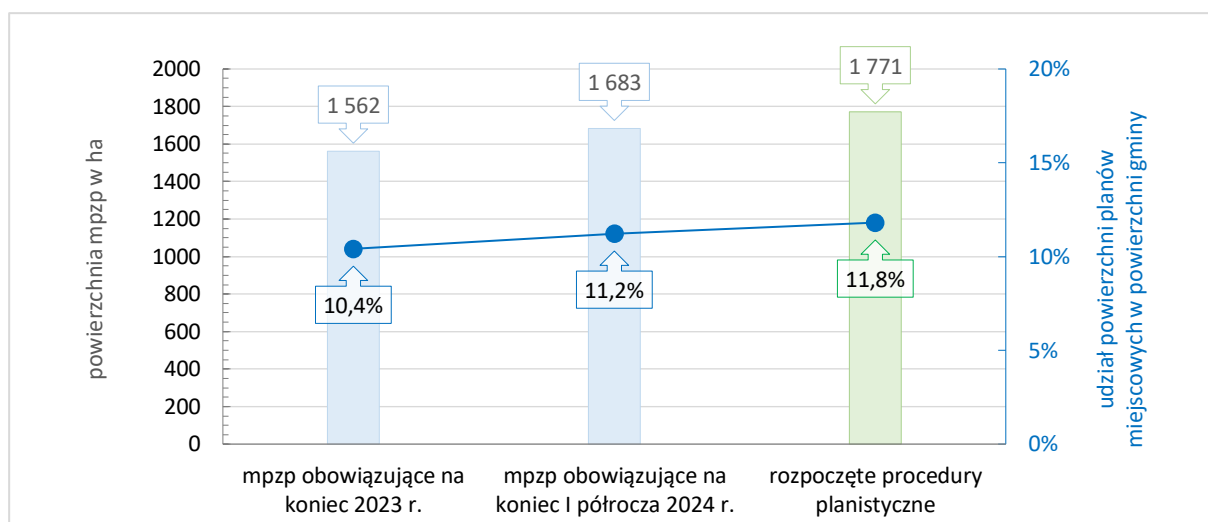
W ciągu pierwszego półrocza 2024 r. (a więc poza przedziałem czasowym którego dotyczy przedmiotowa analiza) wszedł w życie plan uchwalony pod koniec 2023 r. oraz dwa plany uchwalone już w 2024 r. Tym samym obszar objęty planami miejscowymi wzrósł do 11,2% powierzchni gminy (ok. 1682 ha). Jednocześnie, z uwagi na liczne protesty mieszkańców, uchwałą nr LXXXV/551/24 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchylecia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu Komorów oraz w części obrębu Zaborów w gminie Tomaszów Mazowiecki odstąpiono od sporządzenia planu dla ww. obszaru. Tym samym obecnie pozostały trzy przystąpienia, które są procedowane zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od 1997 r. czyli od momentu uchwalenia pierwszego planu miejscowego upłynęło 26 lat. Przez ten czas w gminie uchwalono 19 planów miejscowych, z czego 18 od momentu wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. przez 16 lat. W latach 2020 – 2023 zostało uchwalonych 10 z obowiązujących planów, a kolejne dwa zostały uchwalone w 2024 r.



Wykres 11. Powierzchnia obowiązujących planów miejscowych w poszczególnych latach wraz z procentowym udziałem w powierzchni gminy Źródło: opracowanie własne.

Obecnie (na dzień sporządzenia analizy) obowiązujące plany obejmują swoimi ustaleniami zaledwie 11,2% powierzchni gminy. Po zakończeniu będących w toku kolejnych procedur planistycznych powierzchnia objęta planami miejscowymi wzrośnie do 11,8% powierzchni gminy (Wykres 12). Z jednej strony jest to nadal niski wskaźnik, z drugiej strony należy jednak pamiętać, że ok. 44% 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.



Wykres 12. Przewidywany wzrost udziału terenów objętych planami miejscowymi w powierzchni gminy. Źródło: opracowanie własne.

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

Wprowadzona w 2023 roku reforma systemu planowania przestrzennego jest odpowiedzią m. in. na to zjawisko. Jednym z ważniejszych założeń reformy jest doprowadzenie do ograniczenia wydawania decyzji o warunkach zabudowy i niejako zmuszenie gmin do sporządzania planów miejscowych. Zgodnie z nowymi przepisami decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy wskazanym w planie ogólnym. Natomiast sposób ustalania tego obszaru został tak skonstruowany aby jak najmocniej ograniczyć dowolność w jego wyznaczeniu. Na pozostałych terenach realizacja inwestycji będzie możliwa (z kilkoma wyjątkami) tylko w sytuacji gdy dla terenu będzie obowiązywał plan miejscowy.

Utrudnienia w sporządzaniu i uchwalaniu planów miejscowych związane są najczęściej z przewlekłością procedur, sposobem i trybem ich opiniowania i uzgadniania, a także niejasnością i zmiennością przepisów. 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. Analiza zasadności podjęcia przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z reformą systemu planowania przestrzennego i obowiązkiem sporządzenia planu ogólnego

9.1. Wstęp

Ustawą z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadzono reformę planowania przestrzennego, w ramach której zrezygnowano ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zamian za wprowadzenie planu ogólnego oraz wzmocnienie roli strategii rozwoju gminy. Plan ogólny będzie stanowił obligatoryjny dokument sporządzany w granicach administracyjnych gminy. W przeciwieństwie do studium będzie to akt prawa miejscowego. Zarówno ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą musiały być zgodne z planem ogólnym.

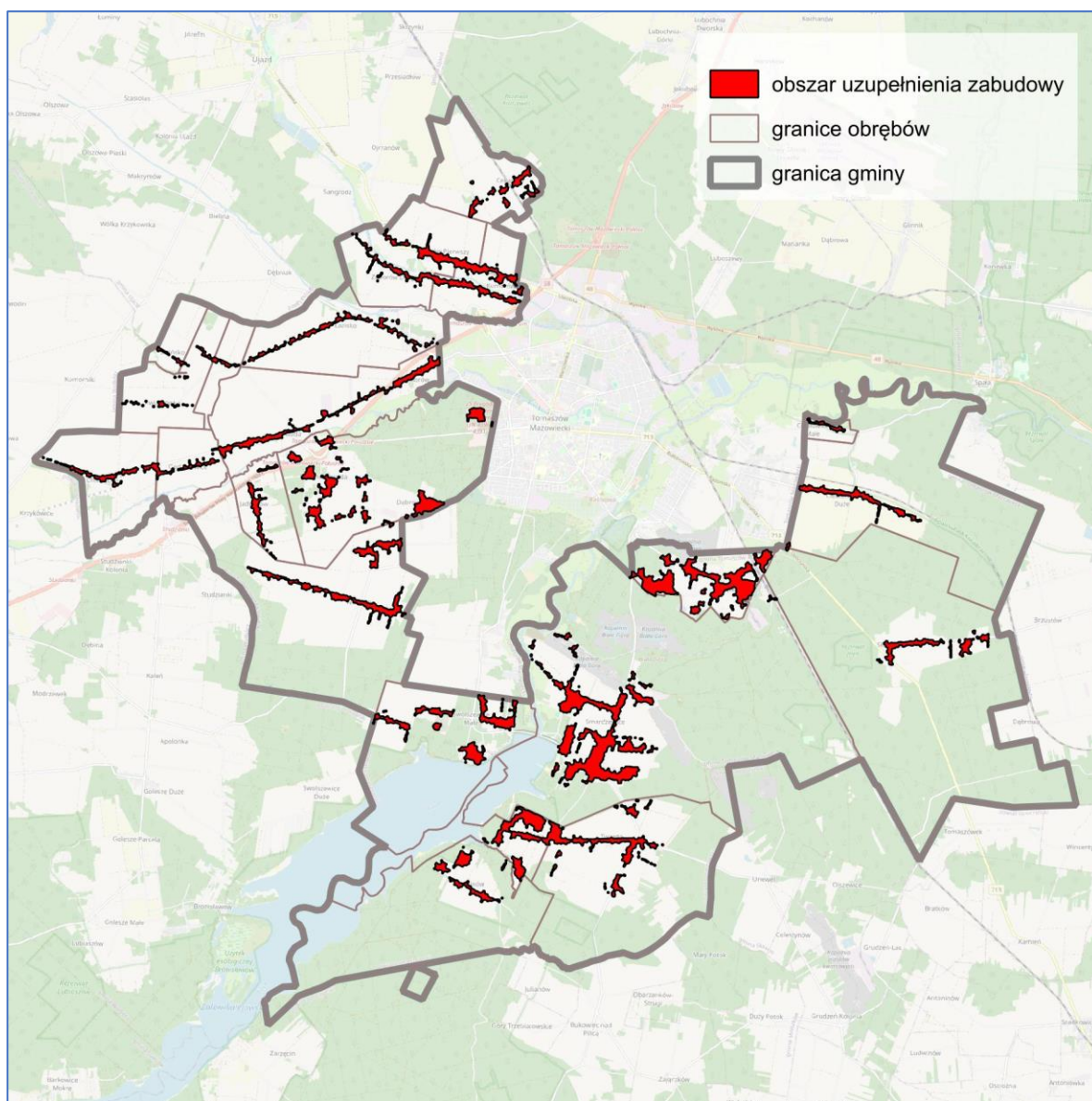
W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano jednolitego skategoryzowania stref planistycznych planu ogólnego, które będą strefami rozłącznymi oraz wprowadzono ograniczenia w wyznaczaniu stref, w których będzie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, m. in. w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. Ograniczono też możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które będzie można wydawać wyłącznie w wyznaczonym w planie ogólnym obszarze uzupełnienia zabudowy.

Do końca 2025 r. obowiązuje okres przejściowy, umożliwiający działanie systemu planistycznego gminy, pomimo braku planu ogólnego. Jeżeli w tym czasie plan ogólny nie powstanie, to od 1 stycznia 2026 r. inwestycje będzie można realizować jedynie w terenach, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed tą datą. Na pozostałych terenach praktycznie nie będzie możliwości realizowania nowych inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego.

9.2. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). Jest to obszar, w którym będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz obszar, który w pierwszej kolejności należy przeznaczyć pod strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej. Obszar uzupełnienia zabudowy (w skrócie OUZ) wyznacza się w sposób ściśle określony w rozporządzeniu. Obszar ten wyznacza się tylko wokół budynków o wskazanych w rozporządzeniu kodach określonych w Klasyfikacji Środków Trwałych. Po wyodrębnieniu właściwych budynków określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się

w odległości nie większej niż 100m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Następnie wyznacza się wokół tych budynków obszar ograniczony krzywą wyznaczoną w odległości 50m od tych budynków. Do tak wyznaczonego obszaru dodaje się wewnętrzne luki o powierzchni nie większej niż 5 000m². Powierzchnia tak wyznaczonego obszaru oznaczona w rozporządzeniu w sprawie wyznaczania OUZ symbolem P_b będzie stanowić podstawę do obliczenia powierzchni, o którą będzie można na późniejszym etapie powiększyć wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy. Następnie wyznacza się krzywą w odległości 40m do wewnątrz od granicy powyższego obszaru. Ta krzywa stanowi granicę obszaru uzupełnienia zabudowy. Powierzchnia obszaru uzupełnienia za budowy to wartość P_u zgodnie z ww. rozporządzeniem. Rysunek 41 przedstawia obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Tomaszów Mazowiecki wyznaczony zgodnie z przedmiotowym rozporządzeniem.



Rysunek 41. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Źródło: opracowanie własne, podkład: OpenStreetMap.

Tak wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Można ten obszar również powiększyć. Jednak tylko o powierzchnię wynikającą z następującego wzoru: $P_p = 25\% z (P_b - P_u)$.

W gminie Tomaszów Mazowiecki, powierzchnia, wyznaczonego w oparciu o ogólnodostępne dane, obszaru uzupełnienia zabudowy (P_u) wynosi 746,6345 ha, a wyznaczona wcześniej powierzchnia P_b równa się 1681,0934 ha. Zatem powierzchnia, o którą można powiększyć obszar uzupełnienia zabudowy (P_p) obliczona zgodnie z ww. wzorem wynosi **233,614 ha**.

Rozporządzenie wprowadza dodatkowe ograniczenie, zgodnie z którym na użytkach rolnych kl. I-III obszar ten można powiększyć wyłącznie w odległości do 50m od granicy pasa drogi publicznej i tylko w buforze 50m wyznaczonym w procedurze wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (obszar P_b).

Ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest czynnością fakultatywną. Oznacza to, że gmina może odstąpić od wyznaczania tego obszaru i tym samym całkowicie zablokować możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Należy pamiętać, że obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu, nie tylko mieszkaniowym, ale również usługowym, produkcyjnym itd. Tylko w tym obszarze będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Natomiast ograniczenia w możliwości wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym dotyczą tylko stref z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy nie uwzględnia się też faktu, że część budynków, wokół których ten obszar jest wyznaczany znajduje się w granicach obowiązujących planów miejscowych. W efekcie na terenach objętych planami miejscowymi też wyznaczamy obszar uzupełnienia zabudowy, który jest tam zbędny, gdyż na tych terenach możliwość zabudowy wynika z planu miejscowego.

Ponieważ optymalne powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy o powierzchnię wynikającą z wyżej przedstawionego wzoru wymaga szczegółowej analizy zagospodarowania terenu i powinno być poprzedzone inwentaryzacją urbanistyczną, do dalszej analizy przyjęto niepowiększony obszar uzupełnienia zabudowy. Należy pamiętać, że powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy o obliczoną powyżej powierzchnię, może spowodować zmiany w dalszych obliczeniach dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę, w zależności od tego jak zmieni się powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

9.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (w skrócie ZAP), wyrażoną w liczbie mieszkańców, oblicza się zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę ustala się tylko w strefach planistycznych, w których możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej tj. w strefach oznaczonych zgodnie z ww. rozporządzeniem odpowiednio symbolami: SJ, SW, SZ.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę oblicza się na podstawie danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Rok wyjściowy do ustalenia tych danych to rok, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. W analizowanym przypadku są to dane z końca 2022 roku. Potrzebne dane to:

M_{20} – prognozowana wg GUS liczba mieszkańców gminy za 20 lat powiększona o 5%.

Wartością potrzebną do ustalenia **M_{20}** jest prognozowana liczba mieszkańców w 2042 r. Przy czym, jeżeli nie ma takich prognoz to zgodnie z § 3 pkt 6 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego zapotrzebowanie na nową zabudowę należy ustalić jako aktualną liczbę mieszkańców powiększoną o 5% lub inną, jeżeli gmina ma prognozę demograficzną na ten okres. Aktualnie GUS udostępnia prognozy tylko do 2040 roku, a gmina nie posiada własnej prognozy demograficznej jako odrębnego dokumentu. Posiada natomiast prognozę demograficzną wykonaną w ramach diagnozy sporządzonej na potrzeby strategii rozwoju gminy. Wobec powyższego do obliczeń przyjęto dane w oparciu o aktualną liczbę mieszkańców gminy.

Na koniec 2022 r. w gminie Tomaszów Mazowiecki mieszkało wg GUS 11 305 osób.

$M_{20} = 11\ 305\ \text{osób} * 1,05 = 11\ 870\ \text{osób}$.

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wg GUS z 2022 r. – **418 439 m²**,

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca wg GUS w 2022 r. – **37,0 m²**,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca wg GUS w 2012 r. – **30,1 m²**,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca wg GUS w 2002 r. – **24,0 m²**.

Mając powyższe dane obliczono zgodnie z wzorem określonym w ww. rozporządzeniu prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w 2042 r. (**P_{20}**) a następnie zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP). Do obliczenia **P_{20}** rozporządzenie wskazuje dwa wzory do wyboru. W zależności od wzoru otrzymujemy prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w 2042 r. (**P_{20}**) albo 50,8 m² albo 50,0 m². Mając te dane obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP), które wynosi 3633 osób (dla **P_{20}** wynoszącego 50,8 m²) lub 3501 osób (dla **P_{20}** wynoszącego 50,0 m²).

Z powyższych obliczeń, wykonanych w oparciu o liczbę mieszkańców w 2022 r. powiększoną o 5% wynika, że w gminie Tomaszów Mazowiecki jest zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe dla 3633 osób.

Z prognozy GUS, która została opracowana do 2040 r. wynika, że w 2040 r. w gminie Tomaszów Mazowiecki będzie mieszkało 12387 osób, co daje ZAP = 4769 osób, natomiast z prognozy zawartej w strategii rozwoju gminy wynika, że w 2040 roku w gminie będzie mieszkało 11970 osób, co daje ZAP = 4331 osób. W obu przypadkach jest to liczba większa niż przyjęta do obliczeń w oparciu o aktualną liczbę mieszkańców powiększoną o 5%, odpowiednio o 1136 osób i o 698 osób.

9.4. Wyznaczenie stref planistycznych SJ, SW, SZ

9.4.1. Wyznaczenie „strefy mieszkaniowej” w oparciu o obszar uzupełnienia zabudowy oraz plany miejscowe

Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami ustawy, realizacja zabudowy mieszkaniowej będzie możliwa jedynie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i zagrodową oznaczonych odpowiednio symbolami: SJ, SW, SZ. Zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając ww. strefy w pierwszej kolejności należy uwzględnić obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Gmina Tomaszów Mazowiecki jest gminą wiejską, w której występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Przy czym są fragmenty wsi, gdzie dominuje jeden z tych dwóch rodzajów zabudowy, a są fragmenty, gdzie zabudowa ta jest wymieszana i dokonanie jednoznacznego podziału wymaga przeprowadzenia szczegółowej analizy poprzedzonej inwentaryzacją urbanistyczną. Natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi znikomy udział w zabudowie mieszkaniowej (kilka budynków w całej gminie). Z uwagi na powyższe przyjęto, że na potrzeby niniejszej analizy wystarczy wyznaczenie strefy planistycznej, w której będzie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, bez podziału na strefy SJ, SW, SZ, zwanej dalej „strefą mieszkaniową”.

Wyznaczając strefę mieszkaniową uwzględniono w pierwszej kolejności:

- tereny z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- tereny z projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zakładając, że zostaną one uchwalone przed uchwaleniem planu ogólnego,
- tereny mieszkaniowe zawierające się w obszarze uzupełnienia zabudowy i znajdujące się poza terenami objętymi planami miejscowymi i projektami planów miejscowych.

Tereny mieszkaniowe wyodrębniono z całego obszaru uzupełnienia zabudowy na podstawie kierunków wskazanych w studium oraz uwzględniając znajomość faktycznego zagospodarowania gminy, którą posiada autor opracowania. Na etapie sporządzania planu ogólnego wymagana będzie dokładna inwentaryzacja urbanistyczna terenu.

Należy również pamiętać, że przy sporządzaniu planu ogólnego, na tym etapie prac obszar uzupełnienia zabudowy powinien być już odpowiednio skorygowany tj. we właściwych miejscach powiększony zgodnie z wcześniejszymi obliczeniami, a w innych pomniejszony (np. o fragmenty wchodzące w plany miejscowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, grunty leśne itp.).

Tak wyznaczony obszar stanowi minimalną, pewną strefę mieszkaniową, którą można wyznaczyć w planie ogólnym.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefie mieszkaniowej w całej gminie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Jeżeli chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonej w oparciu o obszar uzupełnienia zabudowy i plany miejscowe strefie mieszkaniowej przekroczy 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, to jedynie w tej strefie można wyznaczyć strefy planistyczne oznaczone symbolami SJ, SZ, SW. Przy czym nie ma obowiązku zmniejszania tej strefy do 130%. Nie ma natomiast możliwości wyznaczenia nowych stref planistycznych SJ, SW, SZ w pozostałych obszarach gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Tomaszów Mazowiecki wynosi 3633 osób, z tego 70% to są 2543 osoby, a 130% to 4723 osoby.

Dla porównania, dla liczby mieszkańców w 2040 r. określonej w prognozie GUS 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie to 6200 osób, a dla liczby mieszkańców w tym samym roku określonej w prognozie zawartej w strategii rozwoju gminy 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową to 5630 osób. W obu przypadkach jest to liczba większa niż przyjęta do obliczeń w oparciu o aktualną liczbę mieszkańców powiększoną o 5%, odpowiedni o 1477 osób i 907 osób.

9.4.2. Wyznaczenie terenów niezabudowanych w strefie mieszkaniowej

Przepisy nie wskazują sposobu ustalenia terenów niezabudowanych w strefie mieszkaniowej wyznaczonej w oparciu o obszar uzupełnienia zabudowy i obowiązujące plany miejscowe, dając tym samym pewną dowolność gminie.

W przedmiotowym opracowaniu przeanalizowano dwa warianty ustalenia terenów niezabudowanych. W pierwszym wariantcie wykorzystano ogólnodostępne dane zawarte w bazie danych obiektów topograficznych (BDOT10k). Korzystając z danych w kategorii „pokrycie terenu” obliczono, że w strefie mieszkaniowej wyznaczonej w gminie Tomaszów Mazowiecki ok. **664 ha** to tereny niezabudowane.

Natomiast w wariantcie drugim skorzystano z ogólnodostępnych danych zawartych w Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB). Wyodrębniając niezabudowane działki ewidencyjne lub ich części

zawierające się w strefie mieszkaniowej obliczono, że ok. **381 ha** to tereny niezabudowane w wyznaczonej strefie mieszkaniowej.

Przy ustalaniu terenów niezabudowanych właściwym jest skorzystanie z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków z uwagi na fakt, że dane te charakteryzują się dużą dokładnością w przeciwieństwie do danych z BDOT10k. Bardziej precyzyjne wyznaczenie terenów niezabudowanych w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków byłoby możliwe po uzyskaniu danych dotyczących klasyfikacji użytków gruntowych od organu prowadzącego Ewidencję.

Biorąc pod uwagę powyższe, na potrzeby dalszej analizy przyjęto powierzchnię będącą wynikiem obliczeń w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków.

Należy również pamiętać, że powierzchnia terenów niezabudowanych może ulec zmianie w zależności od tego o jakie tereny zostanie skorygowany obszar uzupełnienia zabudowy. Jeżeli zwiększy się powierzchnia terenów niezabudowanych to automatycznie zmniejszy się powierzchnia umożliwiająca wyznaczenie dodatkowych stref mieszkaniowych wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę.

9.4.3. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Kolejnym etapem jest określenie chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonej strefie mieszkaniowej, czyli wskazanie, ile osób może w tej strefie zamieszkać i czy będzie to więcej czy mniej niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego nie wskazuje metody obliczania chłonności, określając jedynie, iż przy ustalaniu chłonności należy uwzględnić powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

Mając na uwadze powyższe, w celu obliczenia chłonności wykorzystano dostępne dane dotyczące liczby budynków mieszkalnych w gminie, powierzchni działek, na których te budynki są usytuowane oraz przeciętnej liczby osób na mieszkanie wg danych GUS, która w 2022 r. w gminie Tomaszów Mazowiecki wynosiła 2,87 osoby.

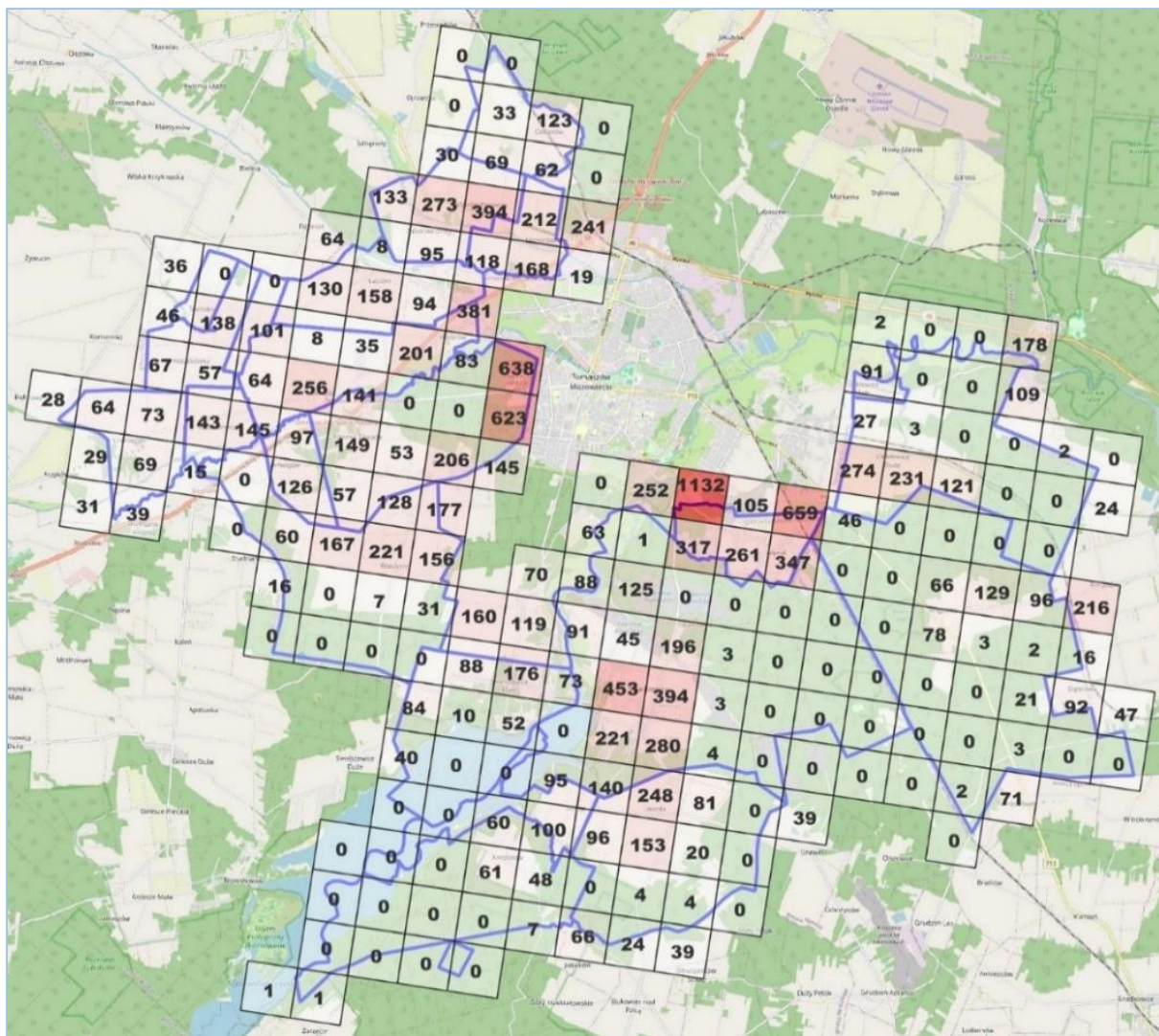
W gminie dominującym rodzajem zabudowy są budynki mieszkalne jednorodzinne w tym budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej. Na całym obszarze gminy znajduje się zaledwie kilka niewielkich budynków wielorodzinnych. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto, że łączna powierzchnia działek ewidencyjnych, na których są usytuowane budynki mieszkalne podzielona przez liczbę tych budynków pozwoli oszacować średnią powierzchnię działki z zabudową mieszkaniową w gminie. Z uwagi na fakt, że wśród działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi są działki o bardzo dużej powierzchni analizę ograniczono do działek o powierzchni do 2 ha (co stanowi 96% wszystkich działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w gminie) oraz przyjęto że jeden budynek mieszkalny

to jedno mieszkanie. Przy takich założeniach do analizy przyjęto 4609 budynków mieszkalnych usytuowanych na działkach o łącznej powierzchni 1660,21 ha, co daje średnią powierzchnię działki 0,3602 ha. Mając średnią powierzchnię działki oraz liczbę osób na mieszkanie (działkę) obliczono liczbę osób na hektar - 7,97 os/ha.

Następnie w celu obliczenia chłonności terenu niezabudowanego w strefie mieszkaniowej pomnożono jego powierzchnię (381 ha) przez wskaźnik liczby osób na 1 hektar (7,97). Wynik tych obliczeń wynosi **3036,57 osób**. Zgodnie ze wcześniejszymi obliczeniami w gminie Tomaszów Mazowiecki jest zapotrzebowanie na nową zabudowę dla 4723 osób (130% ZAP). Z powyższego wynika, że zapotrzebowanie jest większe niż chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonej strefie mieszkaniowej. Tym samym przy opisanych wyżej założeniach w gminie Tomaszów Mazowiecki można wyznaczyć dodatkowe (poza obszarem uzupełnienia zabudowy i terenami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową) strefy mieszkaniowe dla 1686,43 osób co przekłada się na **211,5433 ha**.

Do bardziej dokładnego ustalenia powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową można wykorzystać dane dot. klasyfikacji użytków gruntowych oraz dane z bazy PESEL, które pozwolą przypisać liczbę mieszkańców do adresu i tym samym wyeliminować z analizy chłonności terenów mieszkaniowych, działki które zabudowane są np. budynkami letniskowymi i rekreacji indywidualnej. Budynki te w bazach danych oznaczone są tym samym kodem co budynki mieszkalne, chociaż de facto nie pełnią tej roli. Z uwagi na położenie gminy nad Zalewem Sulejowskim we wsiach Karolinów, Tresta, Smardzewice, Swolszewice budynków o tej funkcji jest sporo. Z uwagi na fakt, że dane te nie są ogólnodostępne w niniejszej analizie wskazano jedynie możliwość ich zastosowania.

Z danych dostępnych na stronie GUS przedstawiających gęstość zaludnienia w siatce kilometrowej w 2021 r. wynika, że największa gęstość zaludnienia jest we wsi Smardzewice i wynosi 453 os/km² (4,53 os/ha), oraz na obszarze jednostki wojskowej i we wsi Wąwał. Przy czym dane dla tej wsi nie są do końca wiarygodne, ponieważ obejmują one oprócz Wąwału dzielnicę miasta Tomaszowa Mazowieckiego, która charakteryzuje się bardzo dużą intensywnością zabudowy. Średnia gęstość zaludnienia w całej gminie Tomaszów Mazowiecki wg danych udostępnionych przez GUS z 2022 r. wynosi 75,1 os/km² (0,751 os/ha). Rysunek 42 przedstawia gęstość zaludnienia w gminie Tomaszów Mazowiecki w siatce kilometrowej w oparciu o dane GUS z 2021 r.



Rysunek 42. gęstość zaludnienia w gminie Tomaszów Mazowiecki w siatce kilometrowej. Źródło: opracowanie własne w oparciu o dane GUS z 2021 r.

Analizując powyższe dane można stwierdzić, że przyjęte w przedmiotowym opracowaniu założenia do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dość trafnie oddają specyfikę gminy Tomaszów Mazowiecki.

W pierwszej wersji projektu rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów była propozycja określania chłonności w oparciu o powierzchnię terenów niezabudowanych, maksymalną nadziemną intensywność określoną dla strefy planistycznej oraz wskaźnik korelacji chłonności i intensywności zabudowy sztywno określony w tym rozporządzeniu. Biorąc pod uwagę fakt, że ostatecznie odstąpiono od tej propozycji, w przedmiotowej analizie również nie brano pod uwagę tego sposobu obliczenia chłonności.

9.5. Plan ogólny a strategia rozwoju gminy

Obecnie posiadanie przez gminę strategii rozwoju jest fakultatywne. Natomiast od 1 stycznia 2026 r., w związku z reformą planowania przestrzennego nastąpi wzmocnienie roli strategii, która stanie się dokumentem obowiązkowym. Strategia będzie musiała zawierać m. in. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz szereg elementów, które do tej pory zawarte były w likwidowanym w ramach reformy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotychczasowe strategie rozwoju gminy zachowują moc do czasu uchwalenia nowych.

Do końca 2025 r. sporządzając plan ogólny gmina może, ale nie musi uwzględniać ustaleń strategii, jeżeli została ona opracowana przed 24 września 2023 r. tj. przed wejściem w życie przepisów o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jeżeli opracowanie strategii zostało wszczęte po tej dacie, to jej ustalenia muszą zostać uwzględnione w planie ogólnym.

Strategia rozwoju gminy Tomaszów Mazowiecki została przyjęta uchwałą nr LIII/337/22 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 marca 2022 r. Tym samym jest dokumentem, którego ustalenia mogą, ale nie muszą być zawarte w planie ogólnym pod warunkiem, że plan ogólny powstanie w okresie przejściowym tj. do końca 2025 r.

9.6. Podsumowanie i wnioski

9.6.1. Stan prawny w sytuacji, gdy plan ogólny zostanie uchwalony

Niezależnie od ustaleń planu ogólnego, na terenach, dla których obowiązują plany miejscowe będzie można realizować inwestycje zgodnie z ustaleniami tych planów.

W obszarach uzupełnienia zabudowy będzie można realizować inwestycje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym funkcja musi być zgodna z planem ogólnym. W pozostałych obszarach nie będzie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wyjątek stanowią inwestycje wymienione w art. 61 ust. 1a i 3 w tym m. in.: linie kolejowe, drogi, obiekty liniowe i urządzenia infrastruktury technicznej, OZE, stacje paliw, obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m² przeznaczone wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego będzie można wydawać na terenie całej gminy, pod warunkiem, że będą zgodne z planem ogólnym.

Na terenach, które są w strefach planistycznych pozwalających na realizację zabudowy, ale poza obszarem uzupełnienia zabudowy będzie można odbudować, rozbudować, nadbudować istniejący

budynek w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Natomiast, nowy budynek będzie można wybudować tylko jeżeli zostanie uchwalony plan miejscowy

Z powyższych przepisów wynika, że istniejące budynki mieszkalne usytuowane w innych strefach niż SJ, SW, SZ będzie można tylko remontować, albo przeznaczyć na inną funkcję zgodną z planem ogólnym, pod warunkiem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy jeżeli budynek będzie się znajdował w obszarze uzupełnienia zabudowy. Jeżeli budynek będzie usytuowany poza obszarem uzupełnienia zabudowy to przeznaczenie na inną funkcję będzie możliwe po uchwaleniu planu miejscowego.

Decyzje o warunkach zabudowy, które zostały wydane przed wejściem w życie planu ogólnego i staną się prawomocne przed 1 stycznia 2026 r. będą bezterminowe, co oznacza, że inwestycje będzie można realizować w oparciu o te decyzje, nawet jeżeli będą one sprzeczne z planem ogólnym. Gdyby plan ogólny wszedł w życie przed tą datą, to decyzje wydane w oparciu o plan ogólny, które staną się prawomocne przed 1 stycznia 2026 r. też będą bezterminowe. Po tym terminie decyzje o warunkach zabudowy wygasają po upływie 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne.

9.6.2. Problemy i zagrożenia związane ze sporządzaniem planu ogólnego

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne muszą być rozłączne. Oznacza to, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa nie mogą znajdować się w jednej strefie. W niektórych wsiach gminy Tomaszów Mazowiecki te dwa rodzaje zabudowy są mocno wymieszane, co może spowodować trudności przy wyborze rodzaju strefy planistycznej.

Przepisy dotyczące sporządzania planu ogólnego wprowadzają duże ograniczenia możliwości wyznaczania stref planistycznych, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej. W oparciu o przedstawione w analizie założenia i dostępne dane ustalono, że obszar uzupełnienia zabudowy (o pow. ok. 746 ha) będzie można powiększyć o ok. 233 ha, a dodatkowe tereny pod zabudowę mieszkaniową będzie można wyznaczyć dla obszarów o powierzchni ok. 211 ha. Tym samym w całej gminie będzie można przeznaczyć ok. 1190 ha na strefy planistyczne, w których będzie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. W zależności od przyjętych danych oraz ich dokładności i aktualności, a także wyników inwentaryzacji urbanistycznej wartości te mogą ulec zmianie.

Grunty rolne kl. I – III znajdujące się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy można poszerzyć w ograniczonym zakresie, tj. wyłącznie w odległości do 50m od granicy pasa drogi publicznej i tylko w buforze 50m wyznaczonym w procedurze wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (obszar P_b). W gminie Tomaszów Mazowiecki występują sytuacje, w których grunty klasy II – III objęte obszarem uzupełnienia zabudowy i zabudowane budynkami mieszkalnymi leżą w odległości większej niż 50 m od drogi publicznej.

Istniejące budynki mieszkalne, które nie zostaną objęte jedną ze stref mieszkaniowych pozostaną bez możliwości rozbudowy, odbudowy, nadbudowy. Możliwy będzie jedynie remont lub zmiana przeznaczenia na funkcję zgodną z ustaloną w planie ogólnym. W zależności od ustaleń planu ogólnego problem będzie również z realizacją zabudowy uzupełniającej zabudowę mieszkaniową – garażową i gospodarczą. Niemalże w każdym obrębie znajdują się budynki mieszkalne usytuowane poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Jedynie w obrębie Godaszewice, Jadwigów, Komorów i Świńsko-Łągiewniki taka sytuacja nie występuje.

Zrealizowane w oparciu o warunki zabudowy podziały działek pod budownictwo mieszkaniowe, na których nie ma jeszcze zabudowy lub są pojedyncze budynki mieszkalne w wielu przypadkach nie są objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. Powstaje sytuacja, w której gmina wydała decyzję o warunkach zabudowy pod budownictwo mieszkaniowe, a następnie nie przeznacza tego terenu pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym.

9.6.3. Stan prawny w sytuacji, gdy plan ogólny nie zostanie uchwalony do końca 2025 r.

Brak planu ogólnego od 1 stycznia 2026 r. oznacza:

- brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (!) w całej gminie,
- brak możliwości przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na obszarze całej gminy,
- konieczność uwzględnienia przy sporządzaniu planu ogólnego strategii rozwoju gminy, która musi być sporządzona zgodnie z nowymi przepisami (do końca 2025 r. gmina Tomaszów Mazowiecki nie musi uwzględniać strategii), co oznacza konieczność zmiany lub opracowania nowej strategii przed sporządzeniem planu ogólnego,
- możliwość realizacji inwestycji jedynie na terenach, gdzie obowiązują plany miejscowe oraz w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stały się prawomocne przed 1 stycznia 2026 r.

9.6.4. Czy sporządzać plany miejscowe przed uchwaleniem planu ogólnego

Zalety uchwalenia jak największej ilości planów miejscowych przed planem ogólnym:

- na terenach objętych ustaleniami planów miejscowych będzie ciągła możliwość realizacji inwestycji niezależnie od tego czy plan ogólny zostanie uchwalony czy nie,
- tereny mieszkaniowe można wyznaczać jedynie w zgodności z kierunkami określonymi w studium, bez konieczności uwzględniania zagadnień związanych z chłonnością terenów niezabudowanych czy ograniczeniami w lokalizacji terenów mieszkaniowych wynikających z wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy,

- w uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość nierozdzielania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zabudowy zagrodowej,
- nie ma dodatkowych ograniczeń w wyznaczeniu obszarów pod zabudowę mieszkaniową na gruntach rolnych kl. I-III oprócz uzyskania zgody na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze.

Zagrożenia związane z przesunięciem prac nad planem ogólnym na rzecz sporządzenia planów miejscowych:

- krótki czas, w którym należy przeprowadzić procedurę planistyczną, w szczególności w przypadku przystąpienia na obszarach, na których będzie konieczne wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty rolne kl. I-III),
- jeszcze krótszy czas na sporządzenie planu ogólnego z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych,
- w sytuacji tak dużej zmiany przepisów i braku orzecznictwa sądowno – administracyjnego zwiększone ryzyko przedłużenia procedury wynikające z odmowy uzgodnień projektu planu przez właściwe organy,
- każdy kolejny plan miejscowy może zmniejszać dodatkową powierzchnię umożliwiającą późniejsze wyznaczenie dodatkowych stref mieszkaniowych w planie ogólnym wynikających z obliczenia chłonności, szczególnie jeżeli wyznaczone w planie tereny będą niezabudowane. Powyższe powoduje, że sporządzając jednocześnie plan ogólny i plany miejscowe nie będzie jednoznacznych i stałych danych do uwzględnienia w planie ogólnym np. przy obliczaniu chłonności, co komplikuje prowadzenie procedur,
- konieczność prowadzenia równoległe kilku procedur dotyczących sporządzania planów miejscowych i równoczesne prowadzenie procedury sporządzania planu ogólnego, przy bardzo prawdopodobnym dużym wzroście liczby wniosków o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z obaw mieszkańców „co będzie dalej” może stworzyć zagrożenie niedotrzymania ustawowych terminów związanych z wydawaniem ww. decyzji co wiąże się z możliwością nałożenia kar finansowych na gminę albo koniecznością zwiększenia liczby pracowników,
- z uwagi na fakt, że wszystkie gminy w kraju stoją przed obowiązkiem sporządzenia planu ogólnego i wiele z nich stoi również przed dylematem czy przed planem ogólnym sporządzać plany miejscowe, w całym kraju wzrośnie zapotrzebowanie na usługi z zakresu sporządzania aktów planowania przestrzennego. Sytuacja ta może również pociągnąć za sobą wzrost cen. Powyższe może spowodować trudności z rozstrzygnięciem zapytań ofertowych z uwagi na brak specjalistów oraz oferty przekraczające możliwości finansowe gminy,

- w najgorszym wypadku może się okazać, że nie uda się uchwalić planów miejscowych tak aby uwzględnić ustalenia w nich zawarte w planie ogólnym i tym samym w styczniu 2026 r. gmina zostanie bez planu ogólnego i bez planów miejscowych.

9.7. Wnioski

Sporządzenie planu ogólnego wprowadzi ograniczenia w przeznaczaniu nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe czego można uniknąć uchwalając wcześniej dla niektórych terenów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonej, w oparciu o ogólnodostępne dane, analizy wynika, że w gminie Tomaszów Mazowiecki zapotrzebowanie na nową zabudowę będzie większe niż chłonność terenów niezabudowanych znajdujących się w strefie planistycznej umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonej w oparciu o obszar uzupełnienia zabudowy i obowiązujące plany miejscowe. W takiej sytuacji istnieje możliwość poszerzenia tej strefy lub wyznaczenie nowej tak aby zapewnić tereny adekwatne do zapotrzebowania. W wyniku wstępnych analiz przestrzennych stwierdzono, że obszar uzupełnienia zabudowy oraz dodatkowa powierzchnia wynikająca z zapotrzebowania pozwolą na wyznaczenie stref planistycznych pod zabudowę mieszkaniową w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania prawne i faktyczne. Tym samym tereny wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym pokrywałyby się z analizami wskazującymi, na których terenach ewentualnie należałoby jeszcze sporządzić plany miejscowe.

Gdyby okres przejściowy narzucony przez ustawodawcę był odpowiednio długi, dający gwarancję zakończenia procedur planistycznych przy jednoczesnym sporządzeniu dokumentów wartościowych merytorycznie, sporządzenie planów miejscowych przed planem ogólnym byłoby zasadne. Jednak z uwagi na krótki okres przejściowy i ryzyko paraliżu inwestycyjnego w gminie w przypadku nieuchwalenia planu ogólnego do końca 2025 r. zasadnym jest raczej skupienie się na rzetelnym opracowaniu planu ogólnego.

Sporządzenie planu ogólnego będzie zadaniem wymagającym przeprowadzenia dokładnej inwentaryzacji urbanistycznej, pozyskania dużej bazy danych, przeprowadzenia wielu analiz przestrzennych i rzeczowych konsultacji z jak największą liczbą mieszkańców i właścicieli gruntów. Aby to zrobić dobrze potrzebny jest czas. Właściwie wyznaczone strefy planistyczne pozwolą potem na spokojne sporządzanie kolejnych planów miejscowych, których opracowanie i tak będzie konieczne, ponieważ decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy. Mając świadomość tego, gmina może zaplanować prace planistyczne i rozpocząć przygotowania do sporządzania tych planów już na końcowym etapie prac nad planem ogólnym. Takie działanie pozwoli też na zabezpieczenie odpowiednich środków w budżecie gminy.

Powyższe przemawia za tym, aby w pierwszej kolejności przystąpić do sporządzenia planu ogólnego, a następnie przygotować harmonogram sporządzania planów miejscowych i ewentualnie rozważyć czy

równoległe z planem ogólnym nie sporządzić planów miejscowych dla niewielkich terenów, na których są grunty rolne kl. I-III i terenów, na których jest zabudowa mieszana tj. jednorodzinna i zagrodowa.

Zasadnym byłoby również sporządzenie prognozy demograficznej dla gminy. Biorąc pod uwagę prognozę demograficzną GUS do 2040 r., prognozę demograficzną zawartą w strategii rozwoju gminy oraz dane statystyczne, z których wynika, że mieszkańców gminy stale przybywa wyniki takiej prognozy lepiej oddawałyby sytuację demograficzną gminy niż założenia przyjęte zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego. Efektem byłoby większe zapotrzebowanie na nową zabudowę i tym samym większe możliwości ustalenia stref mieszkaniowych. Należy tu podkreślić, że większe możliwości ustalenia stref mieszkaniowych nie oznaczają konieczności wyznaczenia tych stref o powierzchni takiej jak wychodzi z obliczeń. Strefy te mogą być mniejsze (nie mniejsze niż 70% ZAP), ale większa powierzchnia pozwoli na wyznaczenie tych stref zgodnie ze sztuką planowania przestrzennego, realnym zapotrzebowaniem, z uwzględnieniem uwarunkowań każdej wsi odrębnie i w sposób ekonomicznie uzasadniony.

Zapewne podczas opracowywania projektu planu ogólnego pojawi się wiele kolejnych dylematów i problemów. Potencjalne problemy przedstawione w niniejszym opracowaniu stanowią te o największym znaczeniu, zauważalne już na etapie przedmiotowej analizy.

9.8. Wstępne analizy przestrzenne wraz z podsumowaniem

Najważniejsze uwarunkowania i wyniki ze wstępnych analiz przestrzennych sporządzonych dla każdego obrębu przedstawia Tabela 17.

Tabela 17. Główne uwarunkowania i wyniki ze wstępnych analiz przestrzennych sporządzonych dla każdego obrębu w gminie.

Nazwa obrębu	mpzp	wz	podziały	budynki poza OUZ	kl. II - III
Cekanów	-	41	kilka	26	Ouz na kl. III
Chorzęcin	jest	5	-	1	-
Cieblowice Duże	jest	29	kilka	3 w Spalskim PK	
Cieblowice Małe	-	1	-	1	-
Godaszewice	jest	0	-	-	-
Jadwigów	jest	7	kilka	-	-
Karolinów	-	30	kilka	11, w tym 2 w Sulejowskim PK	-
Kolonia Zawada-Dąbrowa	jest	60	dużo	19	Ouz na gruntach III klasy ponad 50m od drogi publicznej
Komorów	-	19	-	-	-
Kwiatkówka	jest	1	-	11	-
Łazisko	jest	1		1	-
Sługocice	-	14	dużo	5	-
Smardzewice	jest	59	bardzo dużo	4	-
Swolszewice Małe	-	33	bardzo dużo	4, w tym 1 na kl. III	Ouz na gruntach III klasy ponad 50m od drogi publicznej

Świńsko-Łagiewniki	jest	2	-	-	-
Tresta	-	37	bardzo dużo	5	-
Twarda	-	83	dużo	16	-
Wąwał	jest	80	bardzo dużo	7, w tym 1 na kl. III	jest
Wiaderno	-	53	dużo	14, w tym na kl. III	jest
Zaborów	-	30	-	4, w tym 1 na kl. III	jest
Zawada	jest	5	-	3	-

Źródło: opracowanie własne.

W tabeli powyżej zebrano następujące informacje:

- w kolumnie „mpzp” – wskazano czy w danym obrębie obowiązują plany miejscowe,
- w kolumnie „wz” – podano liczbę decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych wydanych w latach 2020 – 2023,
- w kolumnie „podziały” – określono czy występują podziały na działki budowlane zrealizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy,
- w kolumnie „budynki poza OUZ” – podano liczbę budynków mieszkalnych zlokalizowanych poza obszarem uzupełnienia zabudowy,
- w kolumnie „kl. II - III” – ustalono czy w danym obrębie występują grunty rolne klasy II – III i czy grunty te znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

10. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tomaszów Mazowiecki

Podobnie jak we wcześniejszych latach, 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 stała 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. Dodatkowo coraz więcej podziałów dotyczy dużej liczby działek i służy celom inwestycyjnym, a nie zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Zwraca uwagę coraz mniejsza liczba decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolniczej. Również niewielkie jest zainteresowanie realizacją zabudowy usługowej oraz typowo produkcyjnej. Wzrosło za to zainteresowanie lokalizacją elektrowni wiatrowych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Pozytywnym zjawiskiem jest natomiast brak na terenie gminy presji inwestycyjnej w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jedynie wieś Dąbrowa budzi zainteresowanie inwestorów możliwością realizacji tego typu zabudowy. Między innymi z tego powodu gmina podjęła właściwą decyzję i przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego dla tego terenu.

Ruch inwestycyjny na terenie gminy nie rozkłada się równomiernie. Największe zainteresowanie lokalizacją zabudowy i osiedlaniem się występuje w sołectwach graniczących z miastem Tomaszowem Mazowieckim oraz w sąsiedztwie Zalewu Sulejowskiego. Z drugiej strony są obręby takie jak Cieślówice Małe czy Godaszewice, gdzie praktycznie nie ma ruchu inwestycyjnego. W obrębach takich jak Twarda, Wąwał czy Kolonia Zawada-Dąbrowa wydawanych jest sporo decyzji o zróżnicowanym 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.

Obowiązujące studium nie uwzględnia najnowszej diagnozy, opracowanej na potrzeby sporządzenia nowej strategii rozwoju gminy, jednak jest ono aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu sporządzenia i przyjęcia planu ogólnego. W tym miejscu należy również podkreślić, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwalają już na zmianę tego dokumentu.

Zgodnie z reformą systemu planowania przestrzennego jednym z ważniejszych aspektów jest rezygnacja ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zamian

za wprowadzenie planu ogólnego gminy oraz wzmocnienie roli strategii rozwoju gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. Tym samym, najpóźniej z końcem 2025 roku dokument ten przestanie obowiązywać.

Przy bilansowaniu terenów w trakcie prac nad planem ogólnym należy mieć na uwadze, pomimo szeregu ograniczeń wprowadzonych reformą systemu planowania przestrzennego, iż powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę powinna odpowiadać możliwościom rozwoju gospodarczego i demograficznego każdego sołectwa stanowiącego samodzielną jednostkę osadniczą.

Cztery obowiązujące plany sporządzone przed 2017 r. częściowo nie odpowiadają aktualnym wymagom 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 plany sporządzone w analizowanym okresie, spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przyszłości wymagają podjęcia działań dotyczących uporządkowania zagadnień dotyczących zmienionych granic terenów górniczych oraz ustanowionej granicy udokumentowanego złoża wód termalnych. Pomimo tego, ustalenia tych planów pozwalają na prawidłową gospodarkę przestrzenną na terenach nimi objętych. W obecnym czasie gdy koniecznym jest opracowanie planu ogólnego dla całej gminy nie ma potrzeby zmiany tych planów. Obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe uznaje się za aktualne.

Prowadzone prace planistyczne winny być kontynuowane równocześnie z pracami nad sporządzeniem planu ogólnego.

Brak jest potrzeby sporządzania planów miejscowych dla całego obszaru gminy Tomaszów Mazowiecki. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Z uwagi jednak na ograniczenia wynikające z wprowadzonej reformy zgodnie, z którymi decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać jedynie na terenach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy, który to obszar będzie wyznaczany w sposób nie pozwalający na dużą swobodę, zwiększy się zapotrzebowanie na sporządzanie nowych planów miejscowych.

Przy ustalaniu harmonogramu sporządzania planów miejscowych oprócz uwarunkowań wynikających wprost z planu ogólnego należy brać też pod uwagę potrzebę sporządzania planów dla 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.

11. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt gminy opracowuje wieloletni program sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. 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 obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał,
- dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki;

2. przystąpienie do sporządzania planów miejscowych:

- dla terenów, dla których na etapie sporządzania planu ogólnego pojawi się potrzeba sporządzenia planu miejscowego przed uchwaleniem planu ogólnego np. dla terenów, na których jest zabudowa mieszana tj. jednorodzinna i zagrodowa,
- dla terenów wyznaczonych w planie ogólnym pod zabudowę, nie objętych obszarem uzupełnienia zabudowy,
- dla terenów górniczych, w związku ze zmianami ich granic,
- dla terenów istotnych dla rozwoju gospodarczego gminy,
- dla terenów, na których zdiagnozowano konflikty funkcjonalno – przestrzenne,
- 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 do czasu uchwalenia planu ogólnego, 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:

- konieczność opracowania planu ogólnego w terminie określonym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- skomplikowany i długotrwały 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.

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.

12. Materiały źródłowe

12.1. Przepisy prawa

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- ustawa 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),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- ustawa 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317 ze zm.),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.),
- rozporządzenie 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) – uchylone,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. nr 118, poz. 1233),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 15.05.2024 r., poz. 729),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);

12.2. Uchwały Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

- uchwała nr LXVI/409/23 z dnia 12 stycznia 2023 r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki,

- Uchwała Nr 153/24/97 z dnia 30 czerwca 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- Uchwała Nr XVII/104/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki fragmentu wsi Smardzewice,
- uchwała Nr XIX/113/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice – Unewel – I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XXVI/179/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki na obszarze części wsi Smardzewice,
- uchwała Nr XLVIII/290/17 z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Zalewem Sulejowskim, w zachodniej części wsi Smardzewice, Tresta w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr LIII/317/18 z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko – gmina Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr X/48/19 z dnia 15 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XXIII/136/20 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Osiedlowej i Spacerowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XXXI/172/20 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Godaszewice i Chorzęcin w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XXXI/174/20 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XXXIV/199/20 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – wschodniej części wsi Łazisko w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XLI/252/21 z dnia 11 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XLII/264/21 z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w gminie Tomaszów Mazowiecki,

- uchwała Nr XLVII/288/21 z dnia 29 października 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel - I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XLVII/287/21 z dnia 29 października 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr LIV/346/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieślówice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr LXXVIII/512/23 z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr LXXXI/536/24 z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr LXXXIV/550/24 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr XXXVIII/228/21 z dnia 25 marca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała nr LXXVI/484/23 z dnia 07.09.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała nr LXXVIII/510/23 z dnia 22.11.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał,
- uchwała nr XXXVIII/229/21 z dnia 25 marca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała Nr LXXIII/469/23 z dnia 28 czerwca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada,
- uchwała nr LXXVIII/511/23 z dnia 22 listopada 2023r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu Komorów oraz w części obrębu Zaborów w gminie Tomaszów Mazowiecki,

- uchwała nr LXXXV/551/24 z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchylecia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu Komorów oraz w części obrębu Zaborów w gminie Tomaszów Mazowiecki,
- uchwała nr XXII/121/20 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w latach 2017 – 2019),
- uchwała nr XLVIII/289/17 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),
- uchwała nr LIII/337/22 z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Tomaszów Mazowiecki 2030;

12.3. Dane przestrzenne

- Dane z Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Tomaszów Mazowiecki (<https://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net>),
- Dane z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (<https://crfop.gdos.gov.pl>),
- Dane z Banku Danych o Lasach (www.bdl.lasy.gov.pl),
- Dane z geoportalu Państwowego Instytutu Geologicznego (<https://geologia.pgi.gov.pl>),
- dane z Hydroportalu – Informatycznego Systemu Osłony Kraju (<https://wody.isok.gov.pl>),
- baza danych obiektów topograficznych – BDOT10k (www.geoportal.gov.pl),
- dane z Ewidencji Gruntów i Budynków – EGİB (<https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl>),
- podkład mapowy z OpenStreetMap (<https://www.openstreetmap.org>);

12.4. Pozostałe materiały

- wnioski o zmianę oraz opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Tomaszów Mazowiecki skierowane do Wójta Gminy w latach 2020 – 2023,
- rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy w latach 2020 – 2023,
- rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy w latach 2020 – 2023,
- dane statystyczne z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (<http://bdl.stat.gov.pl>),
- diagnoza strategiczna uwarunkowań rozwojowych gminy Tomaszów Mazowiecki opracowana na potrzeby sporządzenia Strategii Rozwoju Gminy Tomaszów Mazowiecki 2030,
- Raport o stanie gminy Tomaszów Mazowiecki w 2023 r.