

PRZEWODNICZĄCA RADY
Krystyna Pierścińska
Krystyna Pierścińska

**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
Gminy Tomaszów Mazowiecki
w latach 2010 – 2016**
**w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego**

Organ sporządzający:
Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki

Autor opracowania:
Anna Grochowina

Współpraca Urzędu Gminy:
Dorota Oczkowska

Marzec 2017

Spis treści

1. Wstęp	2
2. Podstawa prawna opracowania.....	2
3. Cel opracowania	4
4. Metodyka opracowania	4
5. Materiały źródłowe	5
6. Badanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Tomaszów Mazowiecki	6
6.1. Położenie Gminy, jej układ, struktura funkcjonalna oraz powiązania zewnętrzne i wewnętrzne, mające wpływ na kształtowanie zagospodarowania przestrzennego	6
6.2. Podstawowe dane demograficzne	8
6.3. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	14
6.4. Analiza wydanych pozwoleń na budowę	19
6.5. Analiza decyzji dotyczących lokalizacji celów publicznych	27
7. Analiza obowiązujących dokumentów planistycznych.....	34
7.1. Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki z aktualnymi przepisami prawa	34
7.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki z aktualnymi przepisami prawa	47
7.2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego wsi Dąbrowa.....	49
7.2.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice.	51
7.2.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice.....	53
7.2.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice-Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki.....	57
7.2.5. Analiza zmiany granic terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I"	59
7.3. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	63
7.4. Aktualnie realizowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z określeniem stopnia zaawansowania	65
8. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	65

1. WSTĘP

Gmina jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego jest jednocześnie głównym elementem systemu planowania przestrzennego, który przyznał jej władztwo planistyczne w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na własnym terenie. Gmina na mocy ustawy o samorządzie gminnym wykonuje zadania publiczne, a jedną z kategorii, które należą do jej zadań własnych są sprawy związane z dbałością o ład przestrzenny, wyrażaną poprzez planowanie przestrzenne.

Elementarnymi dokumentami planistycznymi na poziomie gminy są:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Z wymienionych wyżej tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, nie mniej oba dokumenty winny podlegać okresowej ocenie korelacji z zachodzącymi w gminie zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym, które odzwierciedlają jednocześnie zachodzące zmiany gospodarcze i społeczne.

Systematyczna analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym, jakkolwiek nie wyczerpuje wszystkich kwestii związanych z racjonalną gospodarką przestrzenną i skutecznym planowaniem przestrzennym, to stanowi podłoże zrównoważonego rozwoju Gminy.

Gmina jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego jest jednocześnie głównym elementem systemu planowania przestrzennego, który przyznał jej władztwo planistyczne w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na własnym terenie. Gmina na mocy ustawy o samorządzie gminnym wykonuje zadania publiczne, a jedną z kategorii, które należą do jej zadań własnych są sprawy związane z dbałością o ład przestrzenny, wyrażaną poprzez planowanie przestrzenne.

2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Opracowanie niniejsze stanowi realizację wymagań art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 tj. ze zmianami), zwanej dalej ustawą, która nakłada na wójta gminy obowiązek dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanego dalej studium) i planów miejscowych, w tym zmian tych planów (zwanych dalej planami) poprzez analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletnich planów ich sporządzania.

Art. 32 cytowanej wyżej ustawy definiuje następująco wymagania dotyczące oceny aktualności studium i planu miejscowego:

1. *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w*

nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.
3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium lub planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

W/w przepis wskazuje na konieczność uwzględnienia przy dokonywaniu oceny następujących elementów:

- 1) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- 2) postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wymagań art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącego się do uwarunkowań rozwoju gminy (ust.1) i kierunków jej zagospodarowania (ust. 2), co oznacza ocenę zgodności studium z przepisami szczególnymi oraz ocenę jego użyteczności wobec zmian w rozwoju społeczno – gospodarczym gminy;
- 4) obowiązkowych elementów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie art.15 ustawy.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy odbywają się także w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celów publicznych oraz decyzje o warunkach zabudowy - w sytuacji braku planu miejscowego.

Podstawę wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowi w/w ustawa, która w art. 50 ust. 1 ustala:

Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Art. 56 ustawy stwierdza, że *nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.*

Decyzje o warunkach zabudowy wydaje się natomiast dla pozostałych inwestycji (nie będących celami publicznymi) na podstawie art. 59 ust. 1 cyt. ustawy, który brzmi:

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Warunkiem przystąpienia do realizacji inwestycji jest decyzja o pozwoleniu na budowę, wydana na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane.

Dlatego przedmiotem analizy w niniejszym opracowaniu są – poza planami miejscowymi – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celów publicznych (w tym: zakończone pozwoleniem budowlanym), decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniach na budowę.

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy pozwala na ocenę zainteresowania inwestorów poszczególnymi terenami Gminy. Liczba tych decyzji, w tym zakończonych pozwoleniem na budowę, wpływa bezpośrednio na zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu przestrzennym.

3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących w Gminie Tomaszów Mazowiecki, dokonana przez pryzmat zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu analizy zmian zachodzących w przestrzeni Gminy i zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz.

Zadaniem Rady jest podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów. W przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części Rada podejmuje działania zmierzające do zmiany studium lub planów.

4. METODYKA OPRACOWANIA

Mając na uwadze cel opracowania przyjęto, że obserwacja zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ma być dokonana w oparciu o wydane w badanym okresie od 1 stycznia 2010 – 31 grudnia 2016r. decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celów publicznych, opracowane w tym czasie dokumenty planistyczne oraz w oparciu o stopień ich realizacji. Przeanalizowano również zgodność studium z 2002 roku jak i obowiązujących planów miejscowych z aktualnymi przepisami.

Nowelizacja ustawy, która została wprowadzona 18 listopada 2015 r. ustawą o rewitalizacji (Dz. U. 2015, poz.1777) wyraźnie wskazuje, że przedstawiając Radzie Gminy projekt planu do zatwierdzenia, Wójt musi w swym uzasadnieniu przeprowadzić badanie zgodności z omawianymi analizami.

Ustawa wskazuje przyjęcie do analizy zmian 4-letniego horyzontu czasowego. Ponieważ jednak Gmina nie wykonywała nigdy analiz zmian zagospodarowania przestrzennego, a jest w trakcie opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planuje opracowanie kilku planów miejscowych, Władze Gminy uznały za konieczne przyjęcie do analizy danych z okresu dłuższego niż przewiduje ustawa to jest z okresu od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2016 r.

Taki zakres czasowy uznano za pożądany, gdyż w okresie od 2010 do 2016 wykonano w Gminie wyłącznie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które pokryły część miejscowości Smardzewice, a procesy inwestycyjne w pozostałych miejscowościach prowadzono w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji celów publicznych i wydane na ich podstawie pozwolenia na budowę.

Dla oceny tempa i kierunków zmian w zagospodarowaniu poszczególnych wsi sporządzone zostały dla każdego analizowanego roku i sumarycznie dla badanego 7-letniego okresu: wykazy i wykresy wydanych przez Urząd Gminy w Tomaszowie Mazowieckim decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celów publicznych oraz wydanych przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim pozwoleń na budowę.

Przyjęcie do analizy danych archiwalnych od 2010 r. pozwoli zidentyfikować potrzebę zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz potrzebę zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zakres przewidywanych na najbliższy czas miejscowych planów.

5. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Opracowanie opiera się na następujących materiałach:

- informacja katastralna powiatu tomaszowskiego:
<http://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>
- e-mapa Systemu Gospodarki Przestrzennej Gminy Tomaszów Mazowiecki:
<http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki z 2002 r. wraz ze zmianami,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (cz. I – „Uwarunkowania”) – opracowanie w toku,
- Strategia Rozwoju Gminy Tomaszów Mazowiecki,
- uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- stan zaawansowania aktualnie sporządzanych planów oraz zmian studium,
- decyzje o warunkach zabudowy z lat 2010 – 2016,
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2010 – 2016,
- decyzje o pozwoleniu na budowę z lat 2010 – 2016,
- materiały publikowane przez GUS, zawarte w portalach Baza Danych Lokalnych,
- „Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie łódzkim w 2015 r.”; Urząd Statystyczny w Łodzi,
- „Prognoza ludności dla gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki”; Regionalne Centrum Polityki Społecznej w Łodzi – ROIS (regionalne Obserwatorium Integracji Społecznej);
- Dane statystyczne z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Tomaszów Mazowiecki na lata 2015-2018 z uwzględnieniem lat 2019-2022 (aktualizacja)

6. BADANIE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

6.1. Położenie Gminy, jej układ, struktura funkcjonalna oraz powiązania zewnętrzne i wewnętrzne, mające wpływ na kształtowanie zagospodarowania przestrzennego

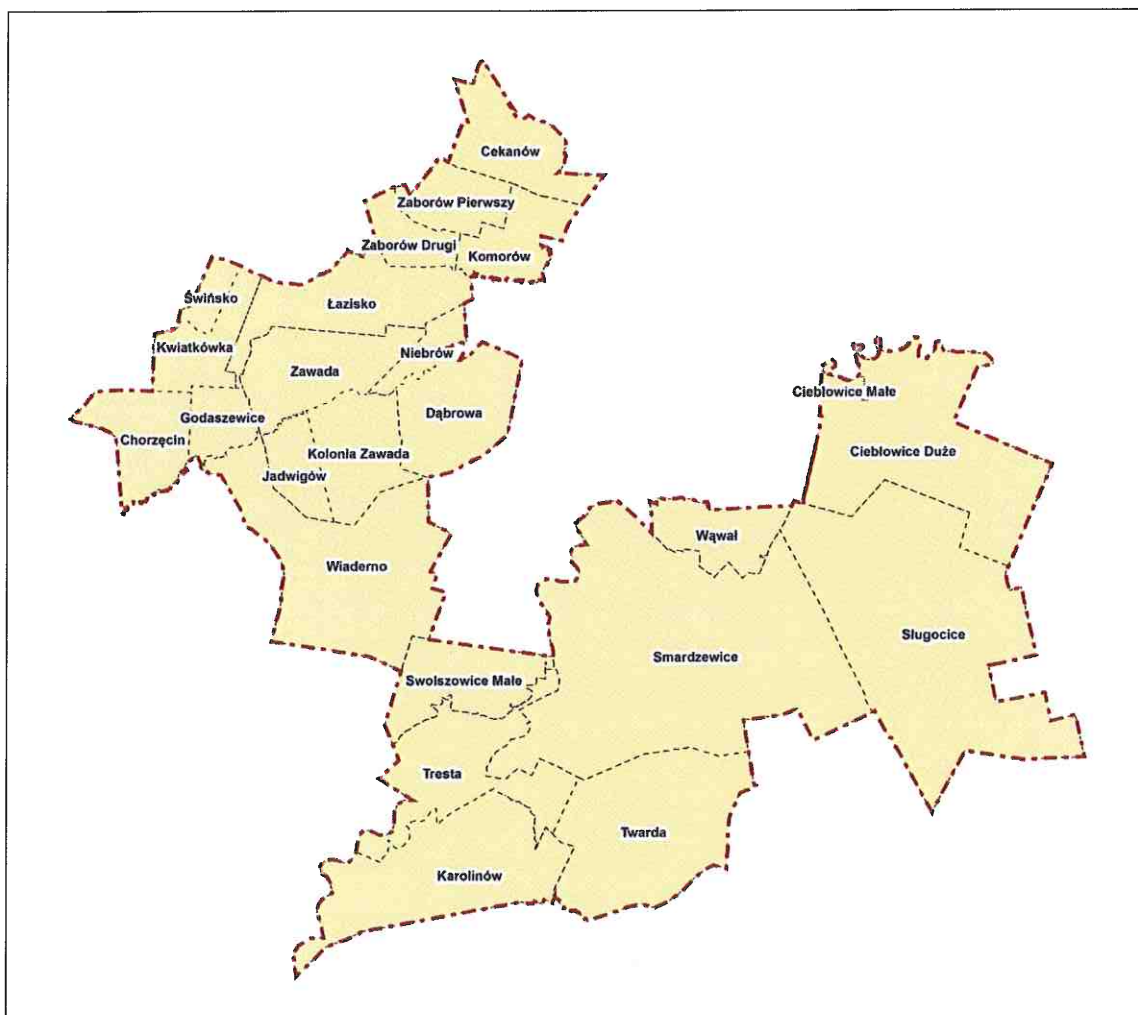
Gmina Tomaszów Mazowiecki położona jest we wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie tomaszowskim. Graniczy: od północy i wschodu z miastem Tomaszów Mazowiecki, od północy z gminą Lubochnia, od wschodu z gminą Inowłódz, od zachodu z gminą Wolbórz i Ujazd, od południa z gminą Mniszków i Sławno.

Powierzchnia ogólna Gminy Tomaszów Mazowiecki wynosi 150,3 km², co stanowi 0,8% powierzchni województwa łódzkiego i 14,7% powierzchni powiatu tomaszowskiego.

Gmina podzielona jest na 24 sołectwa, wchodzące w skład 21 obrębów geodezyjnych.

Dane ewidencyjne powiatu tomaszowskiego generowane są dla Gminy wg obrębów geodezyjnych – nie sołectw, a dane statystyczne Urzędu Gminy – wg sołectw.

Rozkład przestrzenny sołectw Gminy Tomaszów Mazowiecki ilustruje poniższy kartogram:



Obszar Gminy przecinają szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym. Północną część Gminy przecinają drogi kołowe: droga krajowa S-8 (relacji: Warszawa – Wrocław) i droga wojewódzka nr 713 (Łódź – Opoczno). Przez wschodni fragment przebiegają dwie drogi kolejowe: Łódź-Radom i Łódź-Skarżysko Kamienna; dotychczasowym śladem linii w kierunku Skarżyska ma biec do Opoczna Kolej Dużych Prędkości, która ma być łącznikiem Kolei Dużych Prędkości: dotychczasowej Centralnej Magistrali Kolejowej z projektowaną drogą Kolei Dużych Prędkości z Warszawy do Poznania i Wrocławia.

Południowy fragment obszaru Gminy zajmuje sztuczny zbiornik retencyjny - Zalew Sulejowski, powstały przez spiętrzenie zaporą ziemną rzeki Pilicy w Smardzewicach.

Znaczny wschodni fragment obszaru Gminy pokrywają kompleksy leśne, wchodzące w skład głównych ciągów ekologicznych o znaczeniu regionalnym, należące do 2003 r. do Piličiańsko-Radomszczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a obecnie proponowane do objęcia ochroną w ramach projektowanego Spalsko-Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Gmina ma mało korzystny, nieregularny kształt. Jej powierzchnię rozdziela powierzchnia miasta Tomaszowa Mazowieckiego, która w środkowej części dzieli zachodnią część Gminy od wschodniej na skrajną odległość ponad 6 km. Sztuczny podział obszaru Gminy tworzy też droga krajowa S-8 i dwie drogi kolejowe. Droga S-8 oddziela sołectwa: Cekanów, Zaborów I i II, Komorów, Łazisko, Zawadę, Świńsko, Kwiatkówkę, Chorzęcin i Godaszewice - od pozostałej części Gminy. Izolację wsi: Sługocice, Cieblowice Duże i Cieblowice Małe od pozostałego obszaru Gminy tworzą natomiast rozległe kompleksy leśne, dominujące w jej części wschodniej; wieś Cieblowice Małe oddziela od reszty Gminy - droga kolejowa; linia kolejowa dzieli też wschodnią część wsi Wąwał od pozostałej części tej wsi.

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.

Początki osadnictwa na terenach gminy Tomaszów Mazowiecki datowane są na okres wpływów rzymskich (zespół stanowisk archeologicznych w okolicach Cieblowic Dużych). Pierwsze udokumentowane ślady osiedli sięgają połowy XIII wieku (Świńsko, Chorzęcin). W XIV i XV w. większość powstałych tu wiosek lokowano na prawie niemieckim w pobliżu ważnych szlaków handlowych i przepływających rzek (Pilica, Wolbórka, Bielina, Piasecznica).

Gmina Tomaszów Mazowiecki w obecnym kształcie terytorialnym powstała jako jednostka administracyjna po reformie administracyjnej z 1975 r. Jej obszar - rozdzielony na część wschodnią i zachodnią obszarem miasta Tomaszowa Mazowieckiego i doliną rzeki Pilicy – tworzy układ o zróżnicowanym charakterze, różnych ograniczeniach przyrodniczych, odmiennym krajobrazie i różnych szansach rozwoju. Powiązanie części wschodniej i zachodniej stanowią południowe tereny Gminy wokół północnej części Zalewu Sulejowskiego.

Dominującą formą użytkowania gruntów w Gminie są lasy, które zajmują 45,04% powierzchni ogólnej Gminy (6770,06 ha).

Przeważająca powierzchnia lasów Gminy jest własnością Skarbu Państwa, zarządzaną przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Smardzewice i w niewielkim udziale – Nadleśnictwo Brzeziny (obręb Łazisko, pow. 9,42 ha).

Drugą z kolei formą użytkowania gruntów są grunty rolne, zajmujące 42,02% powierzchni Gminy (6316,45 ha) z dominującym areałem gruntów ornych - to 5701,8 ha.

W powierzchni gruntów ornych:

- 1) największy odsetek stanowią grunty orne na najsłabszych glebach - kl. V i VI (52,9%),
- 2) kolejną grupę stanowią grunty orne na gruntach średniej jakości – kl. IIIb – IVb (44,5%),
- 3) najmniejszy odsetek gruntów ornych stanowią najlepsze grunty kl. II – IIIa (2,6%).

Najwyższymi klasami bonitacyjnymi gleb użytków rolnych są w Gminie: klasa II, występująca na małej powierzchni wyłącznie na gruntach ornych w Wiadernie (0,3 ha) oraz klasa IIIa na gruntach ornych także w Wiadernie (146,9 ha) i na użytkach zielonych (na pastwiskach w Swolszewicach Małych – 0,3 ha, na łąkach w Godaszewicach – 6,2 ha i na łąkach w Sługolicach – 0,7 ha).

Średnia jakość gruntów ornych jest dominująca w Cekanowie, w Kolonii Zawada i Dąbrowie, w Smardzewicach, w Godaszewicach i w Kwiatkówce. Najgorsze warunki gruntowe dla upraw rolnych posiada Świńsko, którego powierzchnia gruntów ornych – to 98,6 ha, z czego brak gleb z grupy najlepszych, a z grupy średniej jakości jest zaledwie 29,3%.

Największy udział powierzchni najsłabszych gruntów ornych w Gminie mają: Twarda (80,4%), Cieblowice Duże (74,2%) i Sługocice (67,6%).

Specyficzny – powiązany przestrzennie układ miasta i Gminy tworzy korelacje funkcjonalne i kompensuje 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 na rzecz Gminy miasto Tomaszów Mazowiecki, na terenie którego znajdują się wszystkie ważne dla funkcjonowania Gminy instytucje: Urząd Gminy i jednostki organizacyjne Gminy: Gminny Zakład Komunalny, Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół Gminy Tomaszów Mazowiecki oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Mała zwartość obszaru Gminy utrudnia zachowanie ciągłości funkcji.

6.2. Podstawowe dane demograficzne

W celu właściwego kształtowania polityki przestrzennej Gminy – w tym: zapewnienia jej mieszkańcom możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych, społecznych i gospodarczych oraz wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną – niezbędne jest systematyczne analizowanie sytuacji demograficznej Gminy i poszczególnych sołectw.

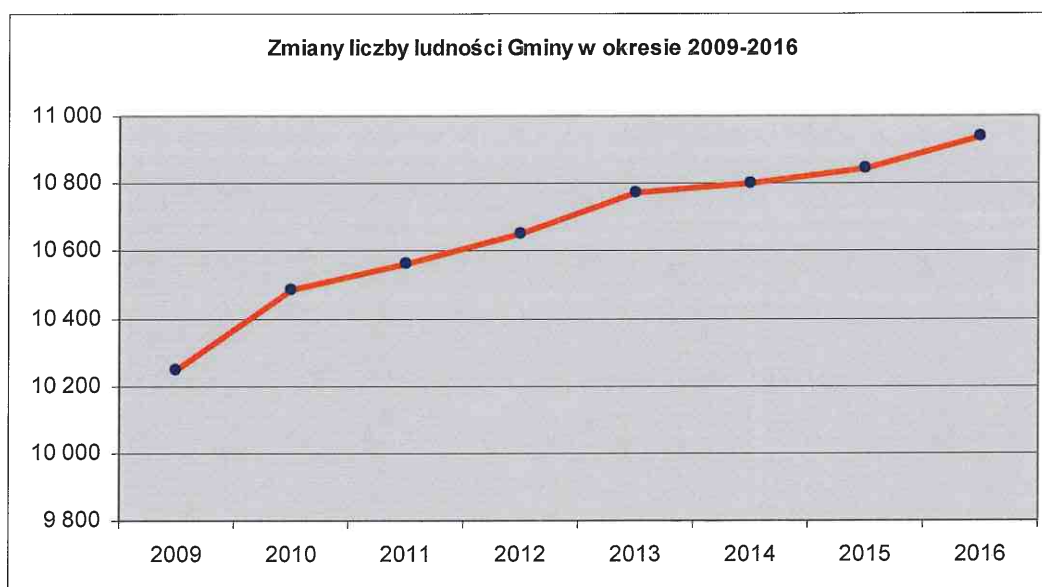
Według oceny Urzędu Statystycznego w Łodzi – na przestrzeni ostatnich lat w województwie łódzkim obserwowany jest systematyczny spadek liczby ludności. W końcu 2015 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, liczba mieszkańców województwa zmniejszyła się o 10,5 tys. osób, a w stosunku do roku 2010 odnotowano spadek liczby ludności o 48,8 tys. osób.

Na obszarze Gminy Tomaszów Mazowiecki – w przeciwieństwie do typowych dla województwa spadkowych tendencji - liczba ludności w Gminie systematycznie wzrasta, co ilustrują poniższe dane.

Sytuację demograficzną kształtuje ruch naturalny i ruch migracyjny ludności. Wskaźniki te w analizowanym okresie 2009-2013 przyjmowały zróżnicowane wartości - dane statystyczne pokazano w poniższych tabelach.

Zmiany liczby ludności Gminy Tomaszów Mazowiecki w okresie 2009-2016 pokazuje poniższa tabela i wykres. Wynika z nich, że od 2009 r. liczba ludności Gminy utrzymuje się stale na poziomie ponad 10 000 mieszkańców i ma stałą tendencję wzrostową. Wg stanu na 31 grudnia 2016 r. liczba ta sięgnęła prawie 11 000 osób.

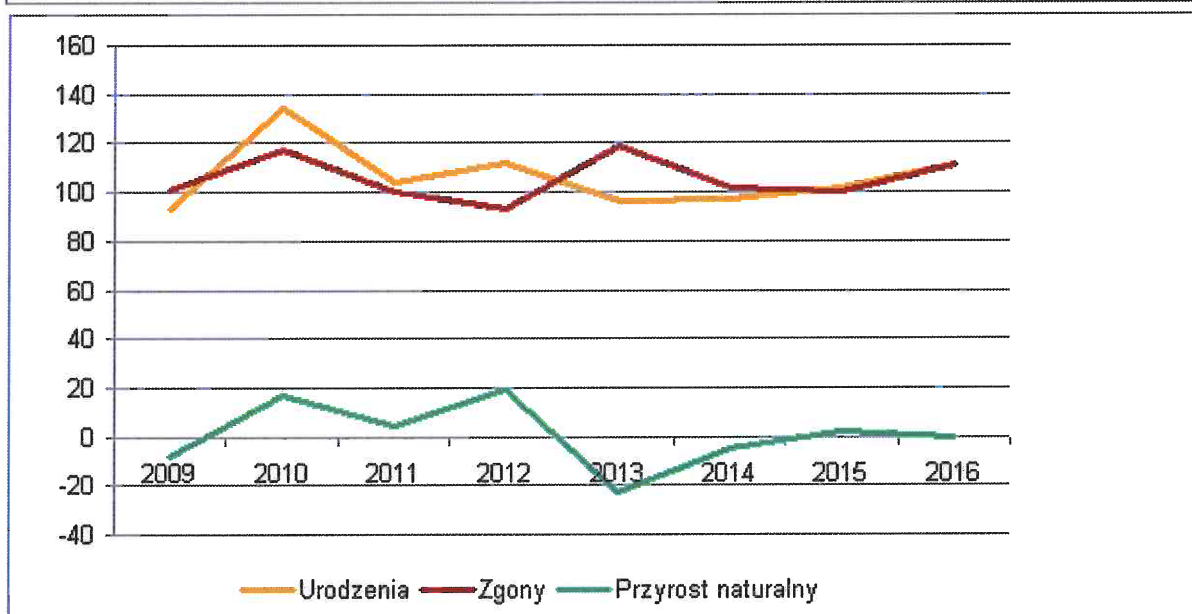
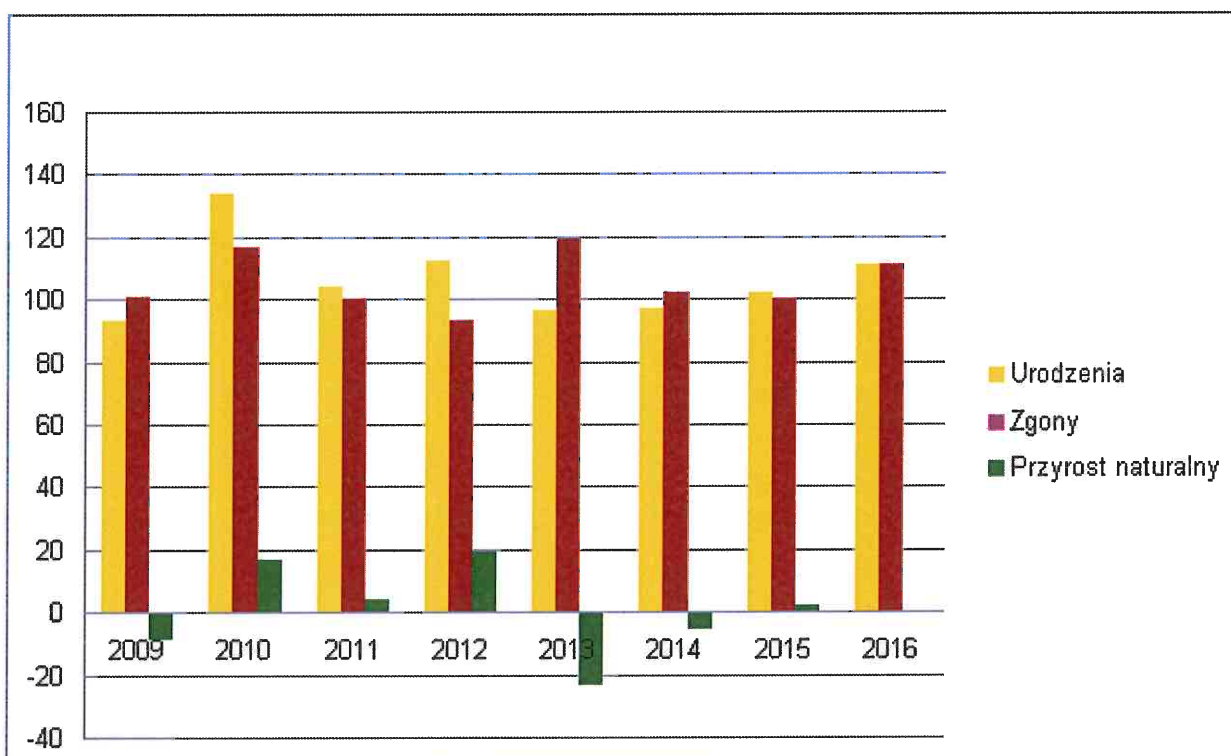
Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba ludności - ogółem	10 248	10 485	10 562	10 651	10 772	10 800	10 845	10 939



Sytuację demograficzną Gminy kształtuje ruch naturalny i ruch migracyjny ludności. Wskaźniki te w analizowanym okresie 2009-2016 przyjmowały zróżnicowane wartości - dane statystyczne pokazano w poniższych tabelach.

Ruch naturalny ludności Gminy w okresie 2009-2016

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Urodzenia	93	134	104	112	96	97	102	111
Zgony	101	117	100	93	119	102	100	111
Przyrost naturalny	-8	17	4	19	-23	-5	2	0



Z powyższych danych wynika, że różnice między urodzeniami i zgonami w ujęciu rocznym są niewielkie lub wskaźniki urodzin i zgonów równoważą się. Największa liczba urodzin miała miejsce w 2010 r., co przy dość stabilnym poziomie zgonów (100 – 120 osób/rocznie), ustaliło przyrost naturalny na poziomie +17 osób. Drugi duży dodatni przyrost naturalny (+19 osób) wystąpił w 2012 r., ponieważ w roku tym była mniejsza liczba urodzin, ale i mniejsza liczba zgonów. W 2013 r. trend niekorzystnie się odwrócił – wystąpił ujemny przyrost naturalny (–) 23 osoby, ukształtowany przez najwyższą w badanym okresie liczbę zgonów i nie zrównoważoną liczbą urodzeń. Od początku 2014 do końca 2016 roku występuje równowaga między urodzeniami i zgonami (w 2016 r. po 111 osób), co powoduje, że w okresie od 2014 r. utrzymuje się zerowy przyrost naturalny.

Mimo niekorzystnych trendów w ruchu naturalnym ludności Gminy, liczba ludności systematycznie rośnie w kolejnych latach:

- 2009-2010 – o + 237 os.,
- 2010-2011 – o + 77 os.,
- 2011-2012 – o + 89 os.,
- 2012-2013 – o +121 os.,
- 2013-2014 – o + 28 os.,
- 2014-2015 – o + 45 os.,
- 2015-2016 – o + 94 os.

Powyższe wynika z drugiego wskaźnika, wpływającego na liczbę ludności - ruchu migracyjnego. Stale rosnąca liczba ludności Gminy - przy bliskim zera od kilku lat przyroście naturalnym – wynika z procesów migracyjnych – w tym: z przewagi imigracji do Gminy nad emigracją poza nią.

Z przedstawionych danych statystycznych obejmujących okres 2009-2016 wynika, że sytuacja demograficzna Gminy Tomaszów Mazowiecki jest dość stabilna, a liczba mieszkańców systematycznie rośnie.

Przyrost naturalny nie ma w Gminie Tomaszów Mazowiecki decydującego wpływu na wzrost liczby ludności, gdyż nie wykazuje znaczących odchyleń (+/-). Przyrost naturalny jest na niskim poziomie, co w perspektywie lat przyczyniać się będzie do wzrostu odsetka osób w wieku poprodukcyjnym, przy jednoczesnym zmniejszaniu się ilości osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym.

O przyroście liczby ludności decydują w Gminie procesy imigracyjne (napływ ludności spoza Gminy), które świadczą o atrakcyjności tych terenów dla nowego osadnictwa.

Atrakcyjność terenów Gminy wynika z różnorodności krajobrazowej, korzystnych warunkach mikroklimatycznych (kompleksy leśne, duże doliny rzeczne, tereny rekreacyjne nad Zalewem Sulejowskim i w dolinie rzeki Pilicy), a także z sąsiedztwa z miastem Tomaszów Mazowiecki i z dogodnych połączeń komunikacyjnych z regionem.

Regionalne Centrum Polityki Społecznej w Łodzi prognozuje, że pomiędzy 2015 a 2020 r. Gmina Tomaszów Mazowiecki jako jedyna w powiecie tomaszowskim odnotuje wzrost liczby ludności (o 2,82%), co oznacza, że liczba ludności Gminy przyrośnie od 2015 do 2020 r. o ok. 300 osób do poziomu 11 150 osób.

Trendy demograficzne w zakresie zmian liczby ludności w poszczególnych sołectwach Gminy przedstawiają dwie poniższe tabele.

Zmiany stanu liczby ludności Gminy w okresie 2001-2016

Lp.	Nazwa sołectwo	Liczba ludności stan na 31.12.2010	Liczba ludności stan na 31.12.2016	Przyrost ludności w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2016 r.
1.	Cekanów	220	254	34
2.	Chorzęcin	264	285	21
3.	Cieblówice Duże	659	654	- 5
4.	Cieblówice Małe	74	76	2

Lp.	Nazwa sołectwo	Liczba ludności stan na 31.12.2010	Liczba ludno- ści stan na 31.12.2016	Przyrost ludności w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2016 r.
5.	Dąbrowa	222	235	13
6.	Godaszewice	198	203	5
7.	Jadwigów	200	195	- 5
8.	Karolinów	162	166	4
9.	Kolonia Zawada	328	326	- 2
10.	Komorów	600	584	- 16
11.	Kwiatkówka	192	195	3
12.	Łazisko	487	481	- 6
13.	Niebrów	392	391	- 1
14.	Sługocice	298	325	27
15.	Smardzewice	1852	1924	72
16.	Swolszewice Małe	322	376	54
17.	Świńsko-Łagiewniki	170	162	- 8
18.	Tresta	225	256	31
19.	Twarda	582	616	- 34
20.	Wąwał	1017	1144	127
21.	Wiaderno	692	748	56
22.	Zaborów Pierwszy	437	439	2
23.	Zaborów Drugi	239	279	40
24.	Zawada	652	625	- 27
Ogółem		10 484	10939	+ 455

Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji z ludności z Urzędu Gminy

Zmiany stanu liczby ludności Gminy w dłuższym horyzoncie czasowym w okresie 2001-2016

Lp.	Nazwa sołectwo	Zmiany liczby ludności			Przyrost ludności w 2016 r. w odniesieniu do 2001 r.	
		stan na 31.12.2001	stan na 31.12.2014	stan na 31.12.2016	w wartościach bezwzględnych	w %
1.	Cekanów	216	242	254	+ 38	+ 17,6
2.	Chorzecin	267	280	285	+ 18	+ 6,7
3.	Cieblowice Duże	689	675	654	- 35	- 5,1
4.	Cieblowice Małe	68	74	76	+ 8	+ 11,8
5.	Dąbrowa	143	224	235	+ 92	+ 64,3
6.	Godaszewice	192	199	203	+ 11	+ 5,7
7.	Jadwigów	205	193	195	- 10	- 4,9
8.	Karolinów	145	159	166	+ 21	+ 14,5
9.	Kolonia Zawada	249	315	326	+ 77	+ 30,9
10.	Komorów	592	588	584	- 8	- 1,4
11.	Kwiatkówka	185	191	195	+ 10	+ 5,4
12.	Łazisko	461	484	481	+ 20	+ 4,3
13.	Niebrów	339	400	391	+ 52	+ 15,3
14.	Sługocice	262	323	325	+ 63	+ 24,0

Lp.	Nazwa sołectwo	Zmiany liczby ludności			Przyrost ludności w 2016 r. w odniesieniu do 2001 r.	
		stan na 31.12.2001	stan na 31.12.2014	stan na 31.12.2016	w wartościach bezwzględnych	w %
15.	Smardzewice	1745	1887	1924	+ 179	+ 10,3
16.	Swolszewice Małe	304	354	376	+ 72	+ 23,7
17.	Świńsko-Łagiewniki	191	168	162	- 29	- 15,2
18.	Tresta	189	247	256	+ 67	+ 35,5
19.	Twarda	571	602	616	+ 45	+ 7,9
20.	Wąwał	781	1113	1144	+ 363	+ 46,5
21.	Wiaderno	583	731	748	+ 165	+ 28,3
22.	Zaborów Pierwszy	425	445	439	+ 14	+ 3,3
23.	Zaborów Drugi	230	269	279	+ 49	+ 21,3
24.	Zawada	665	636	625	- 40	- 6,0
Ogółem		9 699	10 800	10939	+ 1240	+ 12,8

Opracowanie własne na podstawie danych z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy

Powyższe dane świadczą o tym, że:

- 1) od roku 2001 do 2016 ogólna liczba ludności Gminy przyrosła o 1240 osób,
- 2) przyrost liczby ludności od 2001 do 2016 r. był systematyczny,
- 3) największe przyrosty ludności odnotowano w tym okresie w sołectwach: Wąwał (o 363 osoby – tj. o 46,5%), Smardzewice (o 179 os. – tj. o 10,3%) i Wiaderno (o 165 os. – tj. 28,3%),
- 4) największy procentowy przyrost ludności (w stosunku do 2001 r.) nastąpił w sołectwach: Dąbrowa (o 64,3%), Wąwał (o 46,5%), Tresta (o 35,3%), Kolonia Zawada (o 30,9%),
- 5) w kilku sołectwach odnotowany został niewielki ale systematyczny spadek liczby ludności: Cieblowice Duże (spadek o 35 os. – tj. o – 5,1%), Świńsko-Łagiewniki (spadek o 29 os. – tj. 15,2%), Zawada (spadek o 40 os. – tj. 6%), co – przy utrzymującej się nadal tendencji spadkowej – wpłynie na ograniczenie ruchu budowlanego.

Opisane w podrozdziale 6.1 uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne Gminy Tomaszów Mazowiecki, tworzą preferencje i ograniczenia dla realizacji zróżnicowanych funkcji. Czynniki te wpływają na atrakcyjność terenów lub jej brak; warunkują one kształtowanie zagospodarowania przestrzennego poszczególnych rejonów Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Korzystne warunki inwestycyjne wpływają na zmiany demograficzne w poszczególnych sołectwach – w tym w przypadku Gminy Tomaszów Mazowiecki – na wzrost imigracji ludności spoza Gminy (głównie z miasta Tomaszowa Mazowieckiego).

W opinii Instytutu Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, zawartej w „Diagnozie sytuacji społeczno-gospodarczej Powiatu Tomaszowskiego”:

„Przestrzeń jest jednym z najważniejszych zasobów rozwojowych poszczególnych miast i gmin. Jednocześnie przestrzeń jest dobrem rzadkim (ograniczonym), co oznacza, iż jej dostępna podaż nie jest w stanie w pełni pokryć zgłaszanego nań zapotrzebowania. Ponadto należy zaznaczyć, iż każda forma użytkowania ziemi ogranicza bądź też wyklucza możliwość jej zagospodarowania na inne cele. W związku z powyższym na terenie poszczególnych jednostek osadniczych nieustannie ma miejsce gra o przestrzeń, która przejawia się w rywalizacji różnego

rodzaju podmiotów (m.in. przedsiębiorców i deweloperów) o konkretne lokalizacje. W związku z powyższym niezmiennie ważną rolę z punktu widzenia właściwego zagospodarowania przestrzeni oraz kształtowania ładu przestrzennego, architektonicznego i estetycznego, jak również ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, odgrywają lokalne władze oraz prowadzona przez nie polityka przestrzenna”.

Potwierdzeniem zainteresowania inwestowaniem na obszarze Gminy są liczne wnioski o wydanie przez Urząd Gminy w Tomaszowie Mazowieckim decyzji o warunkach zabudowy.

Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto do analizy decyzje wydane od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2016 r.

Analizie poddano liczbę decyzji wydanych w w/w latach i łącznie w całym 7-letnim okresie dla każdego z obrębów Gminy wg funkcji terenu. Do analizy przyjęto wyłącznie decyzje pozytywne. Liczba i struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje zainteresowanie inwestorów możliwością lokalizacji wskazanych funkcji na wybranych terenach.

6.3. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Ustalenie warunków zabudowy następuje, gdy inwestor zamierza realizować inwestycję na obszarze, dla którego nie ma planu miejscowego. Konieczność ta wynika z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 (tj. Dz. U. 2016, Nr 0, poz. 778).

Art. 59 ustawy stanowi, że:

[ust. 1] „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 [dotyczy inwestycji celu publicznego] stosuje się odpowiednio”.

[ust.2] „ Przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku”.

Liczba wydawanych każdego roku przez Urząd Gminy w Tomaszowie Mazowieckim decyzji o warunkach zabudowy świadczy o stopniu zainteresowania inwestorów wybranymi terenami Gminy.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy nie zawsze skutkują podjęciem budowy - inwestor musi wykazać się tytułem prawnym do terenu inwestycji i spełnić wymogi obowiązującej ustawy – Prawo budowlane, która określa inwestycje, dla których niezbędne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponieważ niemal każda zmiana zagospodarowania terenu wymaga decyzji o warunkach zabudowy, ale często nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy jest znacznie większa od decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto do analizy decyzje wydane od 01 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2016 r.

Analizie poddano liczbę decyzji wydanych w w/w latach i łącznie w całym 7-letnim okresie dla każdego z obrębów Gminy wg funkcji terenu. Do analizy przyjęto wyłącznie decyzje pozytywne. Liczba i struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje zainteresowanie inwestorów możliwością lokalizacji wskazanych funkcji na wybranych terenach.

Wydane decyzje nie przesądzają jednak o realizacji każdego z zamierzeń, gdyż dla danego terenu może być wydanych wiele decyzji, ale wyłącznie inwestor posiadający tytuł prawny do terenu może wystąpić do starostwa powiatowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W okresie 2010-16 wydane zostały łącznie 834 pozytywne decyzje o warunkach zabudowy, w tym:

- 1) 592 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 2) 43 – dla zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego (RM),
- 3) 93 – dla obiektów produkcji rolniczej (RU),
- 4) 2 – dla zabudowy wielorodzinnej (MW),
- 5) 7 – dla zabudowy letniskowej (UTL),
- 6) 28 – dla zabudowy usługowej (U),
- 7) 9 – dla usług kultury i usług oświaty (UK/UO),
- 8) 41 – dla obiektów produkcyjnych (P – w tym wiatraków),
- 9) 4 – dla dróg nie należących do inwestycji celu publicznego (KD),
- 10) 15 – dla infrastruktury technicznej nie zaliczonej do inwestycji celu publicznego.

Największą liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębów: Smardzewice (105), Wąwał (85), Wiaderno (73), Kolonia Zawada-Dąbrowa (69), Twarda (60). Najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębów: Cieblowice Małe (4), Świńsko-Łagiewniki (9), Kwiatkówka.

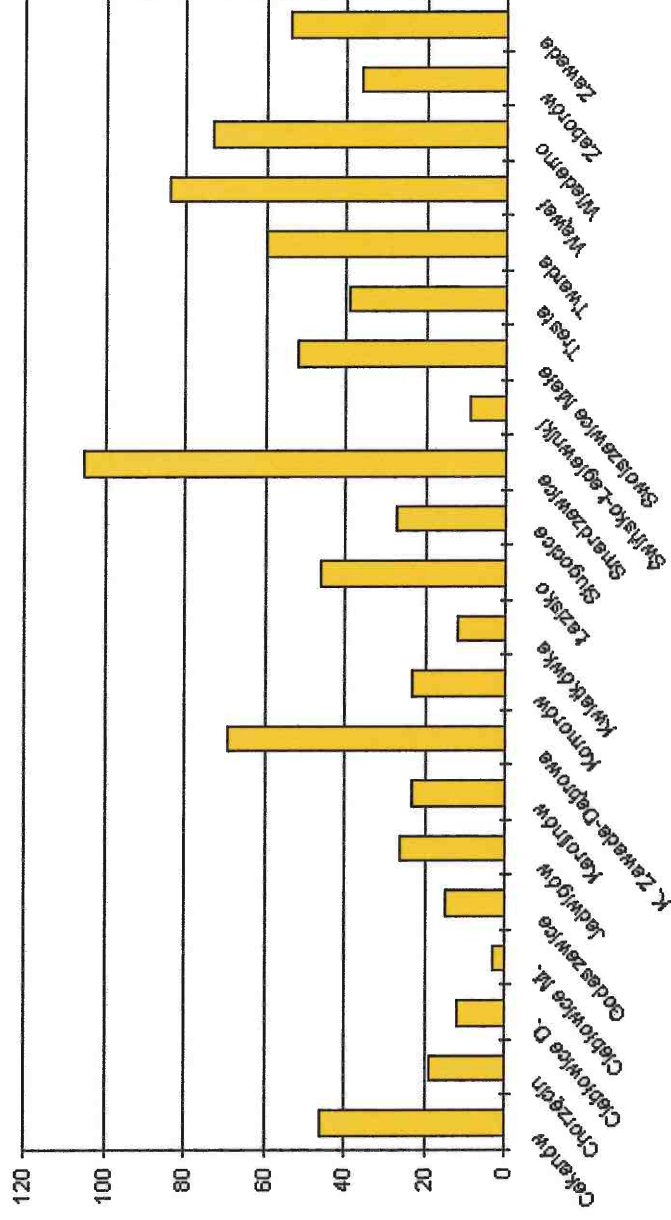
Większość wydanych decyzji, dotyczyła zabudowy mieszkaniowej typu jednorodzinnego, o czym świadczy poniższe zestawienie. W poniższej tabeli liczby decyzji zestawiono wg czasu (dla każdego roku badanego okresu 2010-2016 i ogółem) oraz wg funkcji.

Liczba wydanych w okresie 2010 - 2016 r. decyzji o warunkach zabudowy (wg funkcji i obrębów geodezyjnych)

Lp.	Obręb	MN	RM	RU	MW	UTL	U	UK/UO	P	KD	Infrastruktura techniczna	Suma
1.	Cekanów	42	1	3	-	-	-	-	-	-	1	47
2.	Chorzęcin	11	4	1	-	-	1	1	1	-	-	19
3.	Cieblowice D.	8	2	2	-	-	-	-	-	-	-	12
4.	Cieblowice M.	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3
5.	Godaszewice	7	1	5	-	-	1	-	1	-	-	15
6.	Jadwigów	21	-	2	-	-	-	1	2	-	-	26
7.	Karolinów	17	-	3	-	2	1	-	-	-	-	23
8.	Kol. Zawada/Dąbrowa	55	-	4	-	-	4	-	5	-	1	69
9.	Komorów	15	1	4	-	-	2	-	1	-	-	23
10.	Kwiatkówka	6	-	2	-	-	-	-	4	-	-	12
11.	Łazisko	15	5	7	-	-	2	1	10	2	4	46
12.	Śługocice	17	4	5	-	-	1	-	-	-	-	27
13.	Smardzewice	77	6	5	1	1	10	2	-	-	3	105
14.	Świńsko/Łagiewniki	2	-	6	-	-	-	-	1	-	-	9
15.	Swolszewice M.	44	3	3	-	-	-	-	-	-	2	52
16.	Tresta	32	-	3	-	3	-	-	-	-	-	38
17.	Twarda	53	3	2	1	-	-	1	-	-	-	60
18.	Wąwał	72	4	5	-	-	-	-	2	1	1	85
19.	Wiaderno	48	3	15	-	-	2	2	1	-	2	73
20.	Zaborów	28	1	4	-	1	1	-	1	-	-	36
21.	Zawada	20	5	11	-	-	3	1	12	1	1	54
	Razem	592	43	93	2	7	28	9	41	4	15	834

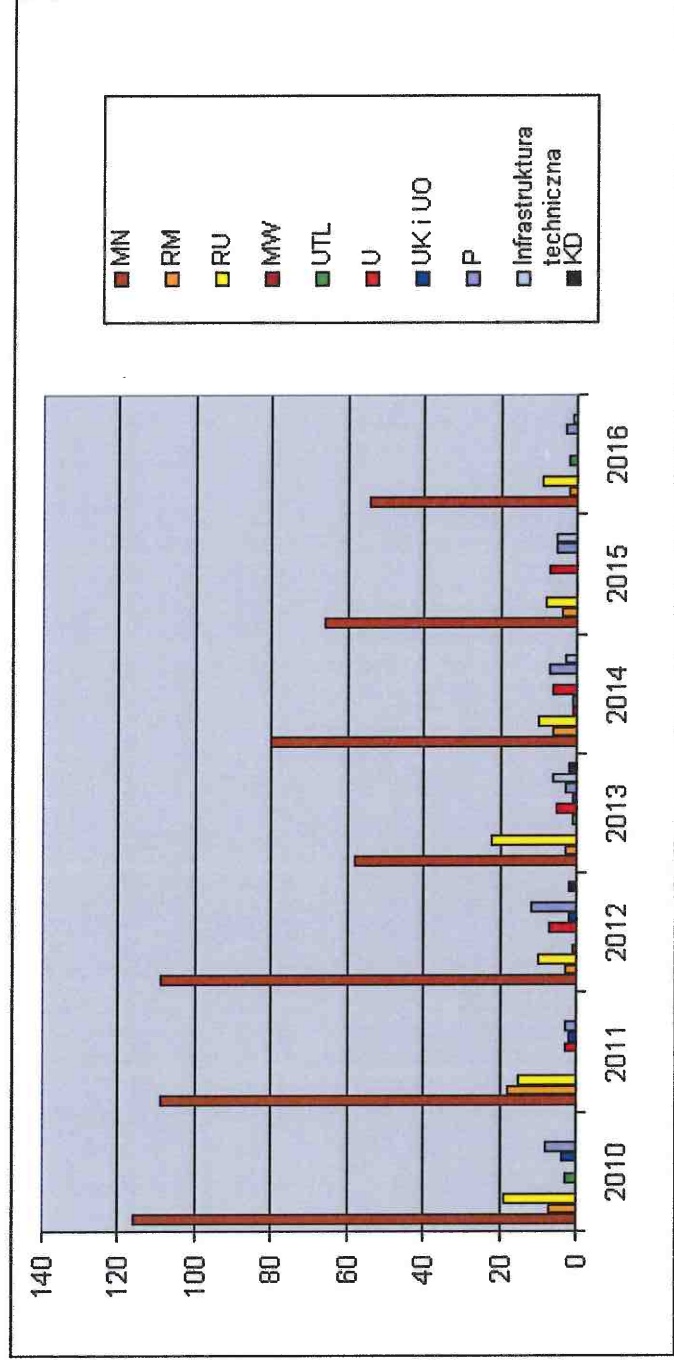
Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie 2010-2016 (wg obrębów geodezyjnych)

Obręb	Liczba
Cekanów	47
Chorzęcin	19
Cieblowice Duże	12
Cieblowice Małe	3
Godaszewice	15
Jadwigów	26
Karolinów	23
Kol. Zawada-Dąbrowa	69
Komorów	23
Kwiatkówka	12
Łazisko	46
Śługocice	27
Smardzewice	105
Świńsko-Lagiewniki	9
Swolszewice M.	52
Tresta	38
Twarda	60
Wąwał	85
Wiademo	73
Zaborów	36
Zawada	54
Razem	834



Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie 2010 - 2016 r. (wg czasu i funkcji)

Lata	MN	RM	RU	MW	UTL	U	UK i UO	P	Infrastruktura techniczna	KD	Suma
2010	116	7	19	0	3	0	4	8	0	0	157
2011	109	18	15	0	0	3	2	3	0	0	150
2012	109	3	10	1	0	7	2	12	0	2	146
2013	58	3	22	0	1	5	1	3	6	2	101
2014	80	6	10	1	1	6	0	7	3	0	114
2015	66	4	8	0	0	7	0	5	5	0	95
2016	54	2	9	0	2	0	0	3	1	0	71
Ogółem	592	43	93	2	7	28	9	41	15	4	834



6.4. Analiza wydanych pozwoleń na budowę

Do analizy przyjęto decyzje wydane od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2016 r. Przeanalizowano zamieszczone w rejestrach decyzje o pozwoleniu na budowę i zestawiono je w taki sposób, aby uwidocznic tendencje związane z procesami inwestycyjnymi. Z zestawień zbiorczych wynika, że w badanym okresie dla terenu Gminy Tomaszów Mazowiecki wydanych zostało 361 pozwoleń w tym: 76% wydanych pozwoleń dotyczy realizacji budynków mieszkalnych (jednorodzinnych i w zabudowie zagrodowej). Spośród decyzji wydanych dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej większość dotyczy rozbudowy lub przebudowy dawnych budynków gospodarczych i zmiany sposobu ich użytkowania na budynki mieszkalne.

W badanym okresie 2010-2016 liczba wydawanych pozwoleń była w poszczególnych latach systematycznie malała, najbardziej widoczne jest w przypadku wydanych decyzji dla budownictwa jednorodzinnego, którego liczby były najwyższe i najbardziej wyróżniają te decyzje spośród pozostałych. Rażąco mało decyzji zaledwie 8 pozwoleń na budowę wydano w 2016 r. Wyjaśnienie stanowić może fakt, że proces projektowy i administracyjny – są często dłuższe niż 1 rok, a decyzje o warunkach zabudowy z 2016 r. dotyczyły całego roku, więc nie zakończyły się wydaniem w 2016 r. pozwoleń na budowę.

Inną przyczyną tak małej liczby wydanych pozwoleń na budowę w 2016 r. mogły skutki zmian w Prawie budowlanym w ciągu 2015-2017 r., w tym zwolnienie inwestorów z obowiązku uzyskiwania pozwoleń na budowę na wiele rodzajów obiektów i robót budowlanych.

Zmiany w przepisach budowlanych ostatnich dwu lat były liczne i znaczące dla procesów budowlanych.

W dniu 28 czerwca 2015 roku weszła w życie ustawa z dnia 20 lutego 2015 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 443) nowelizująca ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), która wprowadziła liczne zmiany.

Dla uproszczenia: ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane w dalszej części opracowania określana będzie jako prawo budowlane, natomiast ustawa z dnia 20 lutego 2015 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw określana będzie jako ustawa nowelizująca.

Najistotniejsze z wprowadzonych zmian dotyczą pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowy do właściwego organu, prowadzące do zmniejszenia nałożonych na inwestorów obowiązków. Wejście w życie powyższych zmian może spowodować znaczne ożywienie gospodarcze, zwłaszcza w zakresie budownictwa jednorodzinnego.

Podstawowe znaczenie ma zmiana dokonana w art. 3 pkt 1 prawa budowlanego, wprowadzająca nową definicję obiektu budowlanego. W poprzednim stanie prawnym za obiekt budowlany uważany był budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, jak również budowla, stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami bądź obiekt małej architektury. Zgodnie z nową definicją, obiektem budowlanym jest budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Powyższa definicja może budzić wątpliwości interpretacyjne w zakresie prawnego statusu in-

stacji, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Z treści nowej definicji nie wynika bowiem jednoznacznie, czy instalacje te stanowią część każdego z wymienionych rodzajów obiektów budowlanych, czy tylko obiektów małej architektury.

Niezwyczajnie istotną zmianą jest uchylenie przez ustawę nowelizacyjną obowiązku uzyskiwania pozwoleń na budowę dla budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Stosowne wyłączenie zawiera nowy pkt 1a wprowadzony w art. 29 ust. 1 prawa budowlanego. Pozwolenia na budowę nie wymaga już budowa: wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m², jeśli ich liczba na działce nie jest większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki (zgodnie z nowym pkt 2a w art. 29 ust. 1), wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m² (zgodnie z nowym pkt 2b w art. 29 ust. 1), wiat o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, jeśli łączna ich liczba nie przekracza dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki (zgodnie z nowym pkt 2c w art. 29 ust. 1), zjazdów z dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych (zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 11), zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ (zgodnie z nowym pkt 3a w art. 29 ust. 1) oraz poligonowych obiektów budowlanych (zgodnie z nowym pkt 29 w art. 29 ust. 1).

Ponadto, zgodnie z brzmieniem art. 29 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga już budowa garaży oraz przydomowych ganków, o ile ich liczba łącznie z altanami i oranżeriami nie przekracza dwóch na każde 500 m² powierzchni działki. Zgodnie z nowym pkt 19a w art. 29 ust. 1, pozwolenia na budowę nie wymaga już budowa sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych oraz telekomunikacyjnych. Dla prowadzenia budowy powyższych obiektów nie ma także obowiązku zapewnienia udziału kierownika budowy i odpowiedniego nadzoru, w myśl art. 42 ust. 3.

Zwiększeniu z 30 m² na 50 m² uległa powierzchnia przydomowych basenów i oczek wodnych, do których budowy nie jest już wymagane pozwolenie na budowę (art. 29 ust. 1 pkt 15). Zgodnie ze znowelizowanym art. 29 ust. 2 pkt 4, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa, polegająca na dociepleniu budynków o wysokości do 25 m, podczas gdy w poprzednim stanie prawnym zwolnienie obejmowało budynki do wysokości 12 m.

Pozwolenia na budowę nie wymaga także przebudowa istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z nowym pkt 1a w art. 29 ust. 2, przebudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków, zgodnie z nowym pkt 1b w art. 29 ust. 2 oraz remont lub przebudowa urządzeń budowlanych, zgodnie z nowym pkt 1b w art. 29 ust. 2.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 29 ust. 1 pkt 27 prawa budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest już wymagane dla budowy instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych oraz ciepłych wewnątrz budynku.

Uchylając obowiązek uzyskiwania pozwolenia na budowę we wskazanych powyżej przypadkach, ustawodawca jednocześnie objął tym obowiązkiem nowe stany faktyczne, do-

tychczas nie wymagające takiego pozwolenia.

Uzyskanie pozwolenia na budowę jest natomiast - zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1 - niezbędne dla wykonywania robót budowlanych, polegających na remoncie urządzeń budowlanych i obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Jednocześnie ustawodawca wprost wskazał w nowym ust. 4 w art. 29, że pozwolenia wymagają roboty budowlane wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Nowelizacja z 2016 r. (tj. Dz. U. 2016, poz. 290 z późn. zm.) przyniosła sporo zmian w zapisach związanych z robotami budowlanymi. Został zwiększony katalog inwestycji, które nie wymagają pozwolenia na budowę. Katalog inwestycji, które można realizować jedynie na podstawie zgłoszenia zawiera artykuł 29 ustawy.

Ustawa Prawo budowlane zwalnia z obowiązku ubiegania się o pozwolenie na budowę w przypadku budowania ogrodzeń. Ponieważ jednak ustawodawca nie sprecyzował, o jakie ogrodzenia chodzi, można wnioskować, że pozwolenia nie wymagają wszystkie ogrodzenia.

Nowe Prawo budowlane nie zmieniło także definicji obiektu budowlanego (która została wprowadzona w 2015 r.).

Ustawa Prawo Budowlane nie zmieniła również art. 20, w którym zdefiniowano obszar oddziaływania obiektu. Nie powrócono do definicji sprzed ubiegłorocznej nowelizacji, kiedy to wskazywano, że jest to teren w otoczeniu obiektu, który wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z tym obiektem. Artykuł 20 ma teraz takie brzmienie jak w 2015 roku. Oznacza to, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć: "teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu".

Ostatnie zmiany w przepisach budowlanych wprowadzone zostały ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. – o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz. U. z 30 grudnia 2016 r., poz. 2255). Wykaz zmian zawiera art. 5 cyt. ustawy.

W badanym okresie 2010-2016 najwięcej pozwoleń na budowę dla terenów Gminy Tomaszów Mazowiecki wydano dla następujących obrębów geodezyjnych: Smardzewice (58), Wąwał (43), Wiaderno (33), Twarda (27), Łazisko (24), Zawada (22), Cekanów (19), Kol. Zawada-Dąbrowa (18) i Swolszewice Małe (18).

Smardzewice są największą miejscowością w Gminie pod względem zajmowanej powierzchni (2 640,5 ha) i zaludnienia (1 924 os.). Mimo, że 62,5% powierzchni zajmują kompleksy leśne i 7% - wody (fragmenty wód rzeki Pilicy i Zalewu Sulejowskiego), obręb Smardzewice cechowała w badanym okresie największa w Gminie liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy (105) i pozwoleń na budowę (58). Tak duże zainteresowanie lokalizacją tu zabudowy mieszkaniowej i lokalizacją usług wynika z dużej atrakcyjności miejscowości: krajobrazu oraz znacznego dotychczasowego nasycenia usługami i infrastrukturą techniczną.

Drugą miejscowością pod względem ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy (85) i pozwoleń na budowę (43) jest Wąwał. Miejscowość charakteryzuje mała powierzchnia (313,02 ha), druga co do wielkości liczba zaludnienia (1 144 os.), duży przyrost ludności od 2001 do 2016 r. o 46,5% (363 os.). Tak duży procentowy przyrost zaludnienia i tak duża liczba

wydanych obu typów decyzji w znacznej mierze wiąże się wybudowaniem developerskiego osiedla domów jednorodzinnych w południowo-zachodniej części miejscowości.

Dwie kolejne miejscowości o dużej liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i dość dużej – pozwoleń na budowę – to Wiaderno i Twarda.

Wiaderno zajmuje drugą - pod względem wielkości - powierzchnię w Gminie (1 195,09 ha) – w tym: 41,5% zajmują lasy; zamieszkuje w niej 748 os. W badanym okresie wydano dla tego terenu 73 decyzje o warunkach zabudowy i 33 pozwolenia na budowę. W okresie 2001-2016 zaludnienie wzrosło tu o 165 os. (28,3%). Znaczny wzrost zaludnienia pochodzi w dużej mierze z imigracji z sąsiadującego z Wiadernem miasta Tomaszowa Maz.

Twarda zajmuje trzecią - pod względem wielkości - powierzchnię w Gminie (1 018,84 ha), z czego niemal połowę (45,9%) zajmują kompleksy leśne. Atrakcyjność tej miejscowości wynika z lokalizacji znacznego jej fragmentu w otoczeniu lasów i w pobliżu Zalewu Sulejowskiego.

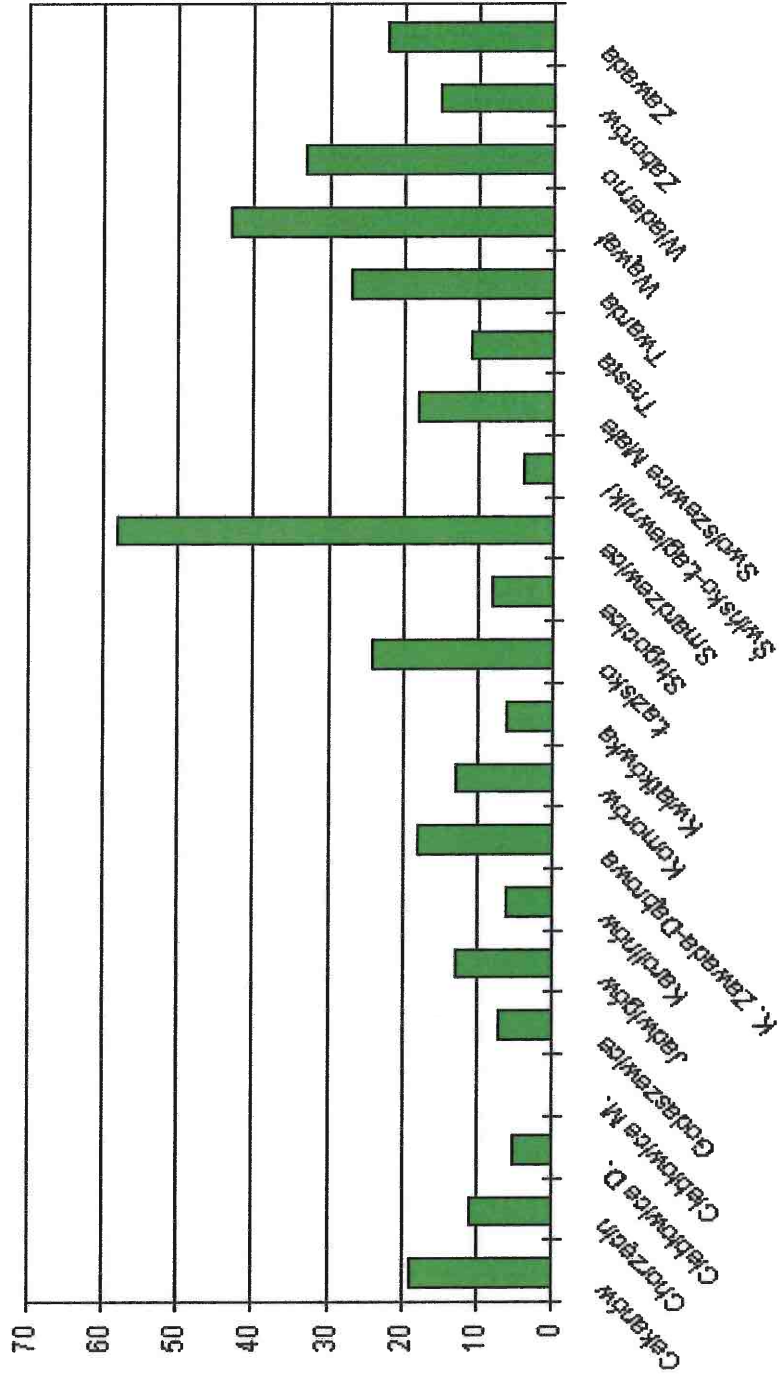
Najmniej decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę wydano w badanym okresie 2010-2016 dla obrębów typowo rolniczych, położonych w Gminie peryferyjnie, słabo wyposażonych w infrastrukturę społeczną i techniczną.

Są to: Cieślówice Małe (3 decyzje o warunkach zabudowy i brak pozwoleń na budowę), Świńsko-Łagiewniki (9 - o warunkach zabudowy i 4 pozwolenia na budowę), Karolinów (23 – o warunkach zabudowy i 6 pozwoleń na budowę), Kwiatkówka (12 - o warunkach zabudowy i 6 pozwoleń na budowę).

Wykaz pozwoleń na budowę w ujęciu sumarycznym dla całego badanego okresu, z uwzględnieniem danych dla każdego obrębu, zawiera poniższa tabela i wykres.

Liczba pozwoleń na budowę uzyskanych w okresie 2010 – 2016

Obręb	Liczba
Cekanów	19
Chorzecin	11
Ciebtowice D.	5
Ciebtowice M.	0
Godaszewice	7
Jadwigów	13
Karolinów	6
K. Zawada-Dąbrowa	18
Komorów	13
Kwiatkówka	6
Łazisko	24
Sługocice	8
Smardzewice	58
Świńsko-Łągiewniki	4
Swolszewice Małe	18
Tresta	11
Twarda	27
Wąwał	43
Wiaderno	33
Zaborów	15
Zawada	22
Razem	361

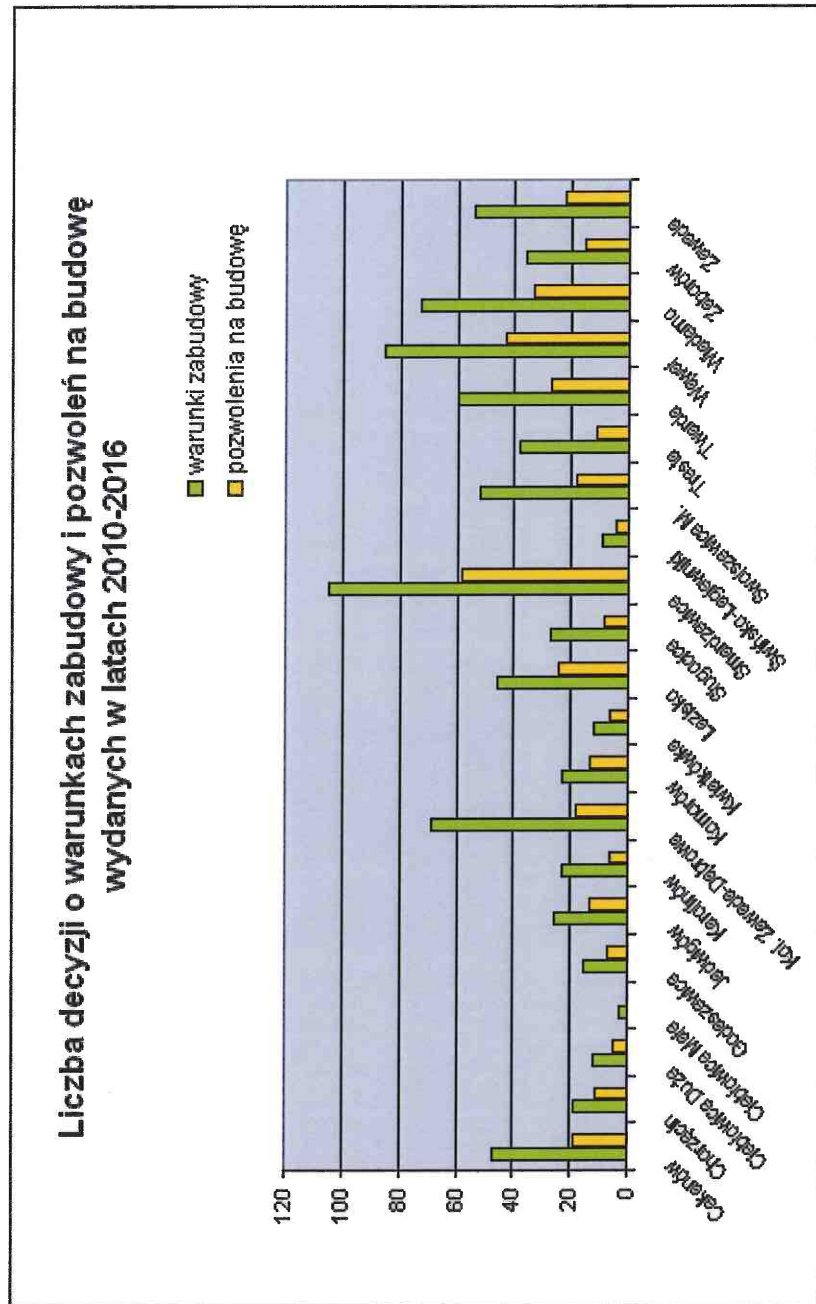


Liczby wydanych decyzji sumarycznie dla badanego okresu, w poszczególnych latach, jak również w odniesieniu do określonych obszarów geodezyjnych oraz funkcji i czasu - przedstawione zostały w tabelach i na wykresach.

Wykaz pozwoleń na budowę wydanych w okresie 2010 - 2016 r. (wg ohrbów geodezyjnych i funkcji)

Lp.	Ohrb	MN	RM	RU	MW	UTL	U	UK	UO	P	Infrastr. techn.	KDW	Suma
22.	Cekanów	17		1							1		19
23.	Chorzecin	9	1					1					11
24.	Cieblwice D.	5											5
25.	Cieblwice M.												0
26.	Godaszewice	5		1			1						7
27.	Jadwigów	11		2									13
28.	Karolinów	4		2									6
29.	Kol. Zawada- Dąbrowa	13		1			1			2	1		18
30.	Komorów	8	1	2			1				1		13
31.	Kwiatkówka	4								2			6
32.	Łazisko	8	2	7			1			3	2	1	24
33.	Śługocice	6		1			1						8
34.	Smardzewice	49			1		7				1		58
35.	Świńsko - Łagiewniki	2		2									4
36.	Swolszewice M.	15		2							1		18
37.	Tresta	10	1										11
38.	Twarda	25			1			1					27
39.	Wąwał	35	1	5						1	1		43
40.	Właderno	22		8			1				2		33
41.	Zaborów	13	1	1									15
42.	Zawada	6	1	7				1		6	1		22
	Razem	267	8	42	2	0	13	3	0	14	11	1	361

Obręb	WZ	PB
Cekanów	47	19
Chorzęcin	19	11
Cieblowice Duże	12	5
Cieblowice Małe	3	0
Godaszewice	15	7
Jadwigów	26	13
Karolinów	23	6
Kol. Zawada-Dąbrowa	69	18
Komorów	23	13
Kwiatkówka	12	6
Łazisko	46	24
Śługocice	27	8
Smardzewice	105	58
Świńsko-Łagiewniki	9	4
Swolszewice M.	52	18
Tresta	38	11
Twarda	60	27
Wąwał	85	43
Wiaderno	73	33
Zaborów	36	15
Zawada	54	22
Razem	834	361

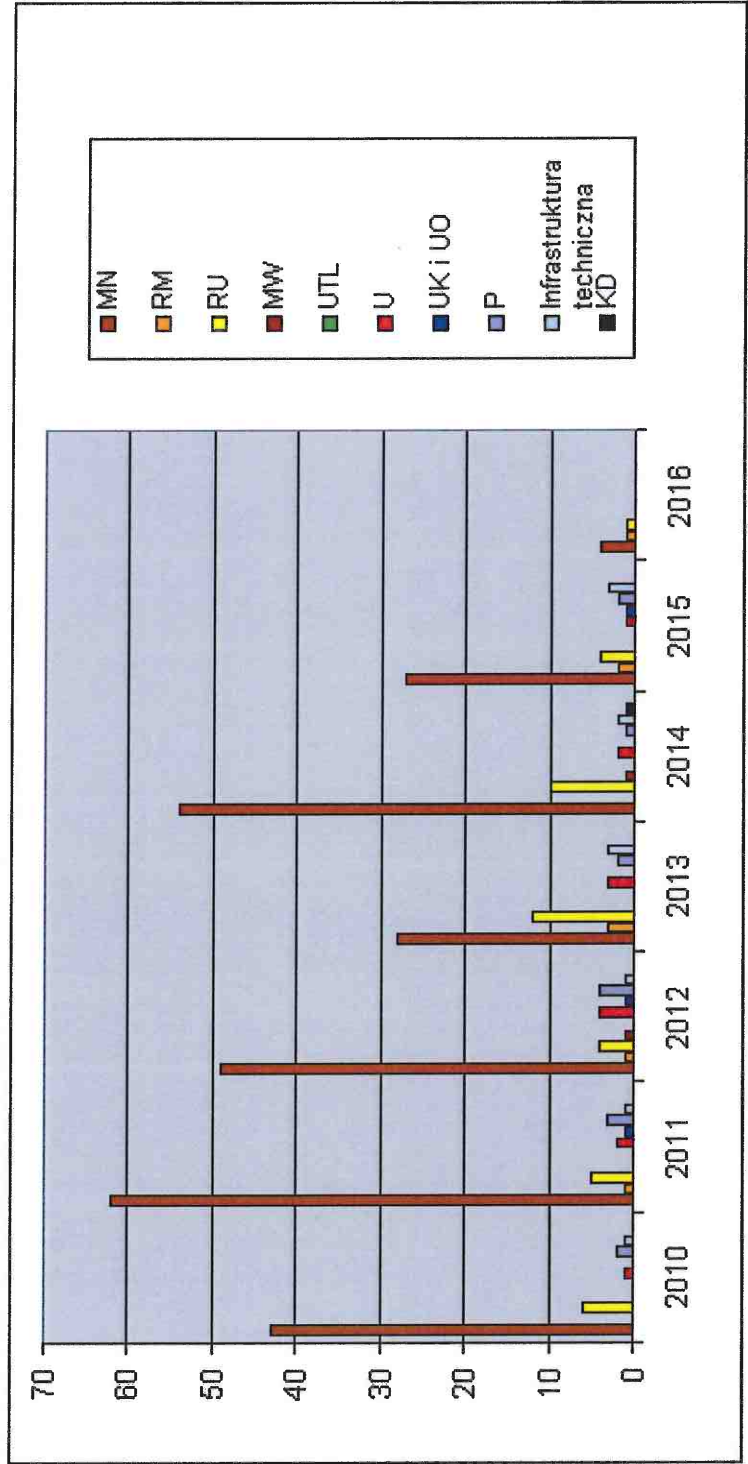


Powyższe dane ilustrują oba typy decyzji (WZ i PB) dla poszczególnych obrębów.

Najmniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleniach na budowę dotyczy w badanym okresie 2010-2016 obrębów typowo rolniczych, położonych w Gminie peryferyjnie, słabo wyposażonych w infrastrukturę społeczną i techniczną (w Cieblowicach Małych i w Świńsko-Łagiewnikach).

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w okresie 2010 - 2016 r. (wg funkcji i czasu)

Lata	MN	RU	MW	UTL	U	UK i UO	P	Infrastruktura techniczna	KD	Suma
2010	43	0	0	0	1	0	2	1	0	53
2011	62	1	0	0	2	1	3	1	0	75
2012	49	1	1	0	4	1	4	1	0	65
2013	28	3	0	0	3	0	2	3	0	51
2014	54	0	1	0	2	0	1	2	1	71
2015	27	2	0	0	1	1	2	3	0	40
2016	4	1	0	0	0	0	0	0	0	6
Ogółem	267	8	42	2	13	3	14	11	1	361



6.5. Analiza decyzji dotyczących lokalizacji celów publicznych

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy odbywają się także w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celów publicznych w sytuacji braku planu miejscowego.

Podstawę wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowi cytowana wyżej ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 50 ust. 1 ustala:

Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Art. 56 ustawy stwierdza, że *nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.*

Cele publiczne wskazane zostały w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz.U. 2016 poz. 2147) oraz w innych ustawach, do których art. 6 pkt 10 tej ustawy odsyła.

W analizowanym okresie 2010 – 2016 dla obszaru Gminy Tomaszów Mazowiecki wydanych zostało 165 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej decyzji (63) dotyczyło lokalizacji sieci elektroenergetycznych (w tym: sieci zasilających nowe osiedla zabudowy mieszkaniowej, przebudowy, kablowania linii napowietrznych, stacji transformatorowych oraz zespołów instalacji dla planowanych wiatrowni).

Poza w/w decyzjami o ustaleniu lokalizacji sieci elektroenergetycznych – wydano 39 decyzji dla wodociągów, 23 – dla kanalizacji, 21 – dla oświetlenia ulicznego i kilka pozostałych decyzji wskazanych w tabeli.

Najwięcej wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano w badanym okresie dla miejscowości: Smardzewice (22) i Wąwał (22) oraz Twarda (12), Zawada/Niebrów (12), Kol. Zawada/Dąbrowa (12).

Nie wydano w tym okresie żadnej w/w decyzji dla miejscowości: Cieślówice Małe i Świńsko/Łagiewniki

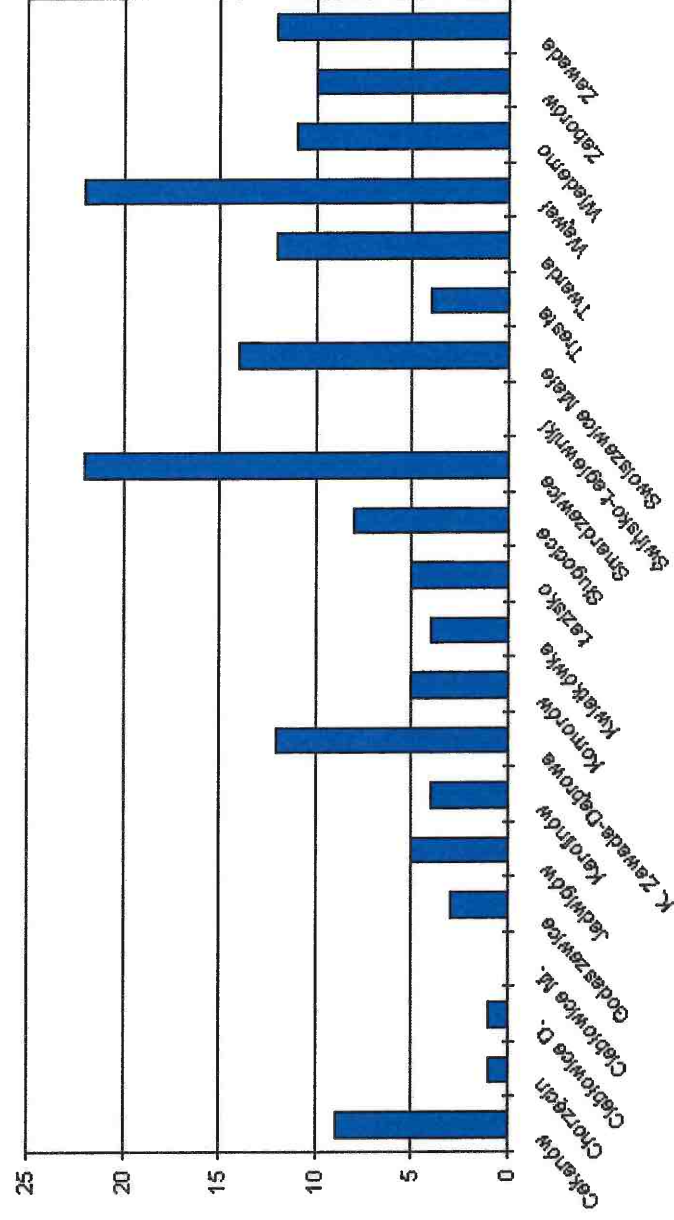
Wykaz wydanych w Gminie w badanym okresie 2010-2016 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celów publicznych prezentuje poniższa tabela.

Wykaz wydanych decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 2010 - 2016 r.
(wg obrębów geodezyjnych i rodzajów inwestycji)

Lp.	Obręb	Sieć elektro-energet.	Radioli-nia	Oświetle-nie uliczne	Sieć wodociąg	Sieć kanaliz. sanit.	Sieć gazowa	Stacja bazowa telefonii komórk.	Drogi/zatoki	Chodniki, Ciagi pieszo-jezdne	UO/UK	Suma
1.	Cekanów	3		1	5							9
2.	Chorzecin	1										1
3.	Ciebtowice D.	1										1
4.	Ciebtowice M.											0
5.	Godaszewice	1		1			1					3
6.	Jadwigów	1		2	2							5
7.	Karolinów	1		1	1					1		4
8.	Kol. Zawada-Dąbrowa	6			1	2	2			1		12
9.	Komorów	1			1	3						5
10.	Kwiatkówka	3		1								4
11.	Łazisko	4							1			5
12.	Sługocice	5			3							8
13.	Smardzewice	7		1	8	4				1	1	22
14.	Świńsko-Łagiewniki											0
15.	Swolszewice Mł.	7		1	2	2				2		14
16.	Tresta	2		1	1							4
17.	Twarda	4		4	4							12
18.	Wąwał	6	1	4	6	4		1		1		23
19.	Wiaderno	4		1	3	1				1	1	11
20.	Zaborów	2		2	2	4						10
21.	Zawada	4		1		3		1		2	1	12
	Razem	63	1	21	39	23	3	2	1	9	3	165

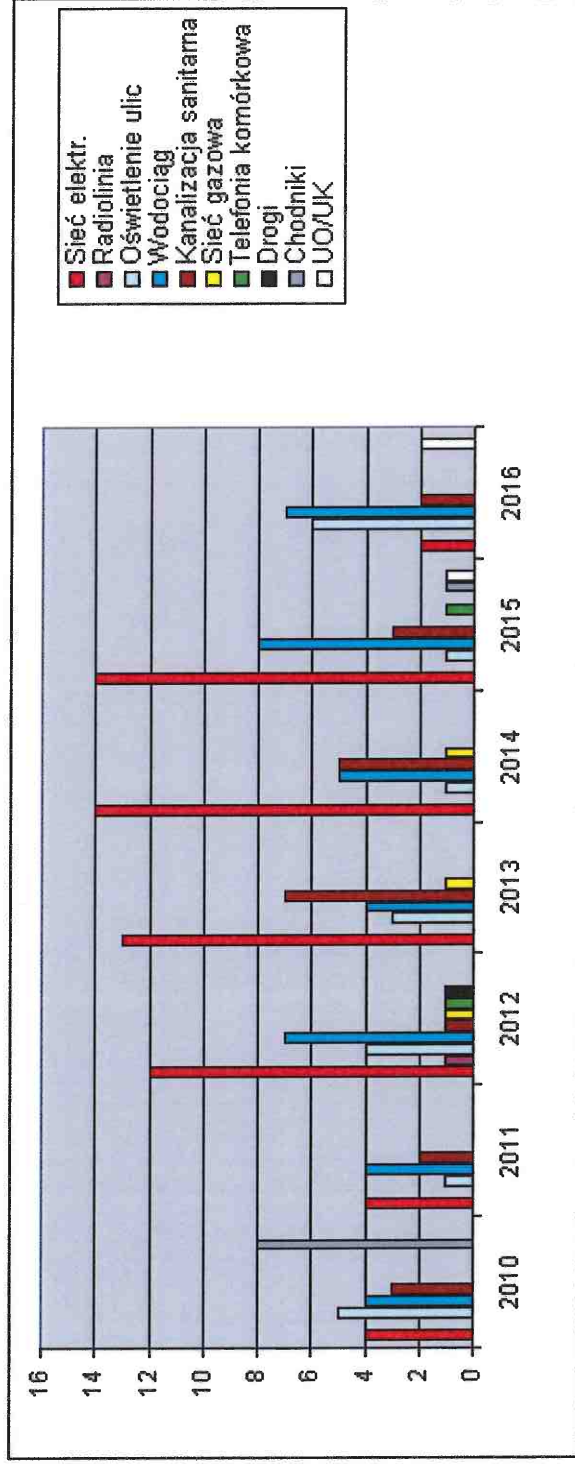
Liczba wydanych decyzji o lokalizacji celów publicznych w okresie 2010- 2016
(wg obrębów geodezyjnych Gminy)

Obręb	Liczba
Cekanów	9
Chorzęcin	1
Ciebtowice D.	1
Ciebtowice M.	0
Godaszewice	3
Jadwigów	5
Karolinów	4
K. Zawada-Dąbrowa	12
Komorów	5
Kwiatkówka	4
Łazisko	5
Sługocice	8
Smardzewice	22
Świńsko-Łagiewniki	0
Swolszewice Małe	14
Tresta	4
Twarda	12
Wąwał	23
Wiaderno	11
Zaborów	10
Zawada	12
Razem	165



Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydane w latach 2010-2016
(wg czasu i funkcji)

Lata	Sieć elektr.	Radiolinia	Oświetlenie ulic	Wodociąg	Kanalizacja sanitarna	Sieć gazowa	Telefonia komórkowa	Drogi	Chodniki	UO/UK	Suma
2010	4	0	5	4	3	0	0	0	8	0	24
2011	4	0	1	4	2	0	0	0	0	0	11
2012	12	1	4	7	1	1	1	1	0	0	28
2013	13	0	3	4	7	1	0	0	0	0	28
2014	14	0	1	5	5	1	0	0	0	0	26
2015	14	0	1	8	3	0	1	0	1	1	29
2016	2	0	6	7	2	0	0	0	0	2	19
Ogółem	63	1	21	39	23	3	2	1	9	3	165



Rozkład przestrzenny wydanych decyzji dla planowanych inwestycji celu publicznego był w badanym okresie w Gminie Tomaszów Mazowiecki następujący:

- 1) dla **Cekanowa** wydano 9 decyzji:
 - 3 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 5 dla sieci wodociągowej,
 - 1 dla oświetlenia ulicznego;
- 2) dla **Chorzęcina** – 1 dla linii elektroenergetycznej kablowej nn;
- 3) dla **Cieblowic Dużych** – 1 dla linii elektroenergetycznej kablowej nn;
- 4) dla **Cieblowic Małych** – nie wydano żadnej decyzji;
- 5) dla **Godaszewic** – 3 decyzje:
 - 1 dla sieci gazowej średnich ciśnień o długości ok. 3100 m,
 - 1 dla linii elektroenergetycznej kablowej nn,
 - 1 dla linii napowietrznej kablowej oświetlenia ulicznego Godaszewice – Zawada;
- 6) dla **Jadwigowa** – 5 decyzji:
 - 1 dla linii elektroenergetycznej kablowej nn,
 - 2 dla linii napowietrzno-kablowych oświetlenia ulicznego,
 - 2 dla odcinków wodociągu;
- 7) dla **Karolinowa** – 4 decyzje:
 - 1 dla linii elektroenergetycznej kablowej nn,
 - 1 dla linii oświetlenia ulicznego,
 - 1 dla odcinka wodociągu,
 - 1 dla chodnika dla pieszych;
- 8) dla **Kolonii Zawady-Dąbrowy** – 12 decyzji:
 - 6 dla linii elektroenergetycznej kablowej nn,
 - 1 dla odcinka wodociągu,
 - 2 dla kanalizacji sanitarnej,
 - 2 dla sieci gazowej,
 - 1 dla chodnika dla pieszych;
- 9) dla **Komorowa** – 5 decyzji:
 - 1 dla linii elektroenergetycznej kablowej nn,
 - 1 dla odcinka wodociągu,
 - 3 dla kanalizacji sanitarnej;
- 10) dla **Kwiatkówki** – 4 decyzje:
 - 3 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 1 dla linii napowietrzno-kablowej oświetlenia ulicznego,
- 11) dla **Łaziska** – 5 decyzji:
 - 4 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 1 dla zatoki autobusowej;
- 12) dla **Sługocic** – 8 decyzji:
 - 5 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 3 dla odcinków wodociągu,
- 13) dla **Smardzewic** – 22 decyzje:
 - 7 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,

- 8 dla odcinków wodociągu,
 - 4 dla kanalizacji sanitarnej,
 - 1 dla oświetlenia boiska szkolnego,
 - 1 dla chodnika dla pieszych,
 - 1 dla rozbudowy budynku dydaktyczno-oświatowego Zespołu Szkolno-Przedszkolnego;
- 14) dla **Świńska-Łagiewnik** - nie wydano żadnej decyzji;
- 15) dla **Swolszewic Małych** – 14 decyzji:
- 7 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 1 dla oświetlenia terenu przy świetlicy wiejskiej,
 - 2 dla odcinków wodociągu,
 - 2 dla kanalizacji sanitarnej,
 - 2 dla chodników dla pieszych (w tym 1 dla chodnika w ciągu drogi powiatowej nr 1526E);
- 16) dla **Tresty** – 4 decyzje:
- 2 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 1 dla linii oświetlenia ulicznego,
 - 1 dla odcinka wodociągu;
- 17) dla **Twardej** – 12 decyzji:
- 4 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 4 dla linii oświetlenia ulicznego,
 - 4 dla odcinków wodociągu;
- 18) dla **Wąwału** – 22 decyzje:
- 6 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 1 dla masztu radiolinii dla Internetu,
 - 3 dla linii oświetlenia ulicznego,
 - 6 dla odcinków wodociągu,
 - 4 dla kanalizacji sanitarnej,
 - 1 dla ciągu pieszo-jezdnego,
 - 1 dla stacji bazowej telefonii komórkowej sieci Orange „Tomaszów Maz. – Wąwał”;
- 19) dla **Wiaderna** – 11 decyzji:
- 4 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 1 dla linii oświetlenia ulicznego,
 - 3 dla odcinków wodociągu,
 - 1 dla kanalizacji sanitarnej,
 - 1 dla ciągu pieszo-jezdnego,
 - dla budowy Domu Ludowego;
- 20) dla **Zaborowa I i II** – 10 decyzji:
- 2 dla linii elektroenergetycznych kablowych nn,
 - 2 dla linii oświetlenia ulicznego,
 - 2 dla odcinków wodociągu,
 - 4 dla kanalizacji sanitarnej;
- 21) dla **Zawady-Niebrowa** – 12 decyzji:
- 4 dla linii elektroenergetycznych – tym:

- 1 dla stacji trafo słupowej, słupa przelotowego z odłącznikiem w istn. linii 15 kV z przyłączem kablowym nn,
- 3 dla budowy linii kablowych SN z liniami teletechnicznymi rurach OPTO z zasobnikami światłowodowymi i liniami uziemiająco-wyrównawczymi i budowa linii SN;
- 1 dla oświetlenia ulicznego,
- 3 dla kanalizacji sanitarnej;
- 1 dla stacji bazowej telefonii komórkowej z wieżą kratową 55 m;
- 2 dla ciągów pieszo-jezdných - w tym:
 - 1 dla ciągu dla pieszych ze zjazdami do posesji Zawada/Niebrów,
 - 1 dla kładki dla pieszych w ciągu drogi powiatowej nr 4332E Zawada – Chorzęcín (w Zawadzie)
- 1 dla rozbudowy Zespołu Szkół.

Jedynie dla dwóch obrębów geodezyjnych Gminy Tomaszów Mazowiecki nie wydano żadnej decyzji dla lokalizacji inwestycji celu publicznego: dla Cieblówic Małych i Świńska-Łagiewnik. Oba obręby zlokalizowane są peryferyjnie; nie posiadają na swoim terenach żadnej infrastruktury społecznej. Charakteryzuje je spadkowa tendencja liczby ludności.

Cieblówice Małe zajmują najmniejszą powierzchnię spośród wszystkich wsi Gminy (43,16 ha) i posiadają najmniejsze zaludnienie (76 os.). Bezpośrednie znaczenie dla funkcjonowania wsi Cieblówice Małe ma sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 - PLH 100035 Łąki Cieblówickie. Wrażliwość siedlisk tego obszaru (zależnych od stanu sanitarnego i poziomu wód gruntowych) ogranicza swobodę zagospodarowania tej wsi – w tym głównie ogranicza lokalizację obiektów usługowych i produkcyjnych; wymusza wobec nowej zabudowy mieszkaniowej reżim techniczny w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę wodno-ściekową.

Świńsko-Łagiewniki zajmują przedostatnie miejsce w Gminie pod względem powierzchni (199,77 ha) i pod względem zaludnienia (162 os.). Liczba ludności ma od 2001 r. stałą tendencję spadkową. Obręb ma charakter typowo rolniczy. Dominuje tu zabudowa zagrodowa i produkcyjna, związana z rolnictwem (duże obiekty inwentarskie). Wieś nie posiada infrastruktury społecznej.

Lokalizację nowych celów publicznych cechuje skupianie ich wokół już istniejącej infrastruktury technicznej. Potwierdza ten fakt największa liczba wydanych w badanym okresie decyzji o ustaleniu lokalizacji celów publicznych dla miejscowości, w których istnieją już sieci infrastruktury technicznej: dla Smardzewic, Wąwału, Wiaderna, Zawady-Niebrowa, Swolszewic Małych. Planowane do realizacji lub już realizowane nowe cele publiczne (z okresu 2010-2016) uzupełniają najczęściej istniejące już sieci, obiekty i urządzenia techniczne oraz obiekty infrastruktury społecznej (obiekty oświaty i kultury, boiska sportowe, itp.), podnosząc tym samym wartość terenów i jakość życia mieszkańców.

7. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

7.1. Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki z aktualnymi przepisami prawa

W 2002 roku 20 grudnia Rada Gminy podjęła uchwałę nr III/27/02 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki (studium) zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument określający politykę przestrzenną gminy. Składa się on z dwóch części: uwarunkowań, czyli diagnozy oraz kierunków, czyli pewnych rekomendacji, co do podejmowanych działań w przyszłości.

Część diagnostyczna ujmować powinna w szczególności dane ekonomiczne, przyrodnicze, demograficzne, geograficzne i inne. Ponadto w tej części studium powinien się znaleźć rejestr uwarunkowań prawnych obejmujący obowiązujące akty prawne regulujące zagospodarowanie przestrzenne w gminie oraz akty planistyczne innych podmiotów, które gmina ma obowiązek zgodnie z ustawą uwzględnić w studium.

W części określającej kierunki powinny znajdować się założenia polityki przestrzennej gminy, jak również wymienione działania służące realizacji tej polityki. Określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy, oraz wstępnej lokalizacji przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej. [Niewiadomski 2008].

Podstawowym założeniem oceny w zakresie zgodności z przepisami prawa są artykuły 9 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które opisują rolę Studium oraz elementy w nim uwzględniane i określone.

W poniższej tabeli porównane zostały wymagania wobec studium, wynikające z ustaw: z 1994 roku - o zagospodarowaniu przestrzennym oraz z 2003 roku - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w obecnym stanie prawnym).

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające, w szczególności z:	
1994	<ol style="list-style-type: none">1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,2) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,3) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,4) prawa własności gruntów,5) jakości życia mieszkańców,

	6) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
2003	<ol style="list-style-type: none"> 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 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; 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 4a) rekommendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 8) stanu prawnego gruntów; 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
W studium określa się, w szczególności	
1994	<ol style="list-style-type: none"> 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, 2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe, 3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy, 4) obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, 5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, 5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, 7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania, 8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2. (plan zagospodarowania województwa)

2003	<ol style="list-style-type: none"> 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: <ol style="list-style-type: none"> 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; 2) (uchylony); 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1; 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; 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; 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny; 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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.); 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; 14a) obszary zdegradowane; 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
------	--

W powyższym zestawieniu pogrubioną czcionką oznaczone zostały zapisy, które wprowadzono ustawą z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („nową”), a których nie było w ustawie wcześniejszej z 1994 r. - o zagospodarowaniu przestrzennym („starej”), dlatego wymogi ustawy nowej nie mogły stanowić rozstrzygnięć w studium z 2002 r.

Treść niektórych zapisów została zmodyfikowana na tyle, że spowodowała konieczność opracowania odrębnych analiz.

Co prawda niektóre elementy - nie wymagane w starej ustawie - zostały w studium z 2002 r. uwzględnione. Dotyczy to np.: terenów zalewowych wody stuletniej. Jednakże – z uwagi na brak szczegółowych opracowań tematycznych – potraktowane zostały w sposób ogólny i wybiórczo tylko dla Pilicy. Studia powodziowe dla pozostałych mniejszych cieków

Gminy opracowane zostały bowiem przez RZGW w Warszawie dopiero w 2006 r., a nowe mapy zagrożeń powodziowych - w 2015 r. .

Od czasu uchwalenia studium w 2002 roku uchwalono i znowelizowano wiele ustaw, odgrywających znaczenie w planowaniu przestrzennym m.in.:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawę z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne,
- ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
- ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu,
- ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Wiele tych zmian zostało wymuszonych faktem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej i koniecznością implementowania dyrektyw do polskiego prawa.

Pomimo ciągłych zmian przepisów związanych zarówno bezpośrednio z planowaniem przestrzennym, jak i zmieniającą się sytuacją polityczną, gospodarczą i społeczną - Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki dopiero w 2011 roku przystąpiła do opracowania nowego dokumentu. Niektóre z w/w ustaw weszły w życie w trakcie prac nad projektem studium, a brak w nich przepisów przejściowych, dotyczących zaawansowanych projektów, wprowadził obowiązek sporządzenia dodatkowych analiz, stanowiących materiał wejściowy do ustalania kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Zasadniczą przyczyną przystąpienia do opracowania nowego dokumentu, wskazującego kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy, była lakoniczność analiz, poczynionych na potrzeby ówczesnego opracowania, brak powiązania wyznaczonych kierunków z faktycznymi potrzebami Gminy, zmiany w przedstawionych wyżej aktach prawnych oraz pojawienie się dodatkowych wymogów, których uwzględnienie w procesie tworzenia Studium ma przełożenie na jego jakość i przydatność dla rozwoju Gminy.

Ocenie poddano też postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) na obszarach wyznaczonych w studium z 2002 r. W studium tym wyznaczono 26 takich obszarów. Stopień opracowania planów miejscowych jest jednak znikomy.

Na obszarze Gminy obowiązują cztery plany miejscowe, z których jeden został uchwalony przed uchwaleniu studium z 2002 r. na podstawie starszej ustawy - z dnia 7 lipca 1994 roku - o zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w Gminie Tomaszów Maz. został uchwalony 30 czerwca 1997 roku.

W sierpniu 2011 roku, tj. przed przystąpieniem do zmiany studium w opracowaniu znajdowały się dwa plany miejscowe, położone w obrębie Smardzewice. Pierwszy z nich tworzony jest dla obszaru Smardzewic, położonego na wschód od ulicy Głównej aż do terenu górniczego. Drugi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tworzony jest dla części terenu górniczego „Smardzewice – Unewel I”, położonego w granicach administracyjnych Gminy Tomaszów Mazowiecki. Obecnie oba są uchwalone i realizowane.

W ciągu piętnastu lat w Gminie uchwalono zaledwie trzy plany miejscowe. Tworzenie takich opracowań jest czasochłonne i wymaga zagwarantowania w budżecie Gminy dodatkowych środków pieniężnych, co nie usprawiedliwia tak powolnego tempa ich sporządzania. Skutkiem tego znaczna część obszarów wyznaczonych w studium z 2002 r. do sporządzenia planów miejscowych jest parcelowana i zabudowywana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Łączna powierzchnia wyznaczonych w studium obszarów do sporządzenia mpzp wynosi w przybliżeniu 1050 hektarów. Większość, bo aż 660 ha, przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową zlokalizowaną w Cekanowie, Cieślówicach Dużych, Jadwigowie, Smardzewicach, Wiadernie, Wąwale, Komorowie i Dąbrowie. Około 216 ha wyznaczonych zostało pod zabudowę letniskową w miejscowościach położonych nad Zlewem Sulejowskim, czyli w Swolszewicach Małych, Treście, Karolinowie i części Smardzewic. Pod tereny aktywacji gospodarczej (TAG) wyznaczono około 141 ha. Obszary te położone są w Komorowie, Łazisku, Jadwigowie i Wiadernie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 oraz w Cieślówicach Dużych przy torach kolejowych. Pod teren usług turystycznych wyznaczono obszary o powierzchni 36 ha w Cieślówicach Dużych i Smardzewicach.

Część obszarów wyznaczonych do sporządzenia mpzp oraz ich przeznaczenie - zostały zaproponowane bez jakiegokolwiek analizy. Przykładowo: w Cekanowie zaproponowano teren pod zabudowę mieszkaniową na obszarze, gdzie około 30% podłoża (około 7 ha) stanowią gleby klasy IIIa, która jest w Polsce prawnie chroniona. Inny przykład to błędnie wyznaczone tereny usług turystycznych w Cieślówicach Dużych oraz w Smardzewicach. Obszary te znajdują się poza aktywnymi obszarami turystycznymi Gminy. Nie ma popytu inwestycyjnego na taki typ przeznaczenia na tym obszarze.

Obszary wyznaczone pod TAG i w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 zostały zaproponowane w sensownych miejscach, choć powinny być zweryfikowane w związku z obecną rozbudową tej drogi do parametrów drogi ekspresowej.

Poniższy kartogram ilustruje rozkład w Gminie obszarów, wyznaczonych w Studium z 2002 r. do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Opracowanie własne

Plany miejscowe opracowane zostały jedynie dla terenu nr 8 (plan z 1997 r.), nr 13.

Skutkiem wejścia w życie w dniu 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 roku - o rewitalizacji (Dz. U. 2015 r., poz.1777), w szczególności jej art. 41 - są zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące m.in. (art.10.1.7) uwarunkowań niezbędnych do uwzględnienia w studium, wynikających w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy, uwzględniających z kolei:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*

d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

Ponadto przepisy zmiany ustawy pzp w art. 10 ust. 5 określają kolejność czynności, wymaganych przy określaniu powierzchni nowej zabudowy:

Art. 10.5. „Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz prognoz demograficznych, wymienionych w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*
- 5) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;*
- 6) określa się:*
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy*
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa*

w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

7) W przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

8) Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

Jak wynika z powyższej argumentacji ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest niezadowalająca. Wprowadzone w ustawie uregulowania, które zostały wyżej przytoczone powinny przeciwdziałać przesadnemu wyznaczaniu terenów pod nową zabudowę. Niemniej jednak, wypełniając wytyczne ustawy przy bilansowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy mieć na uwadze wiejskiej charakter gminy, a więc jej ukształtowanie i funkcjonowanie, jako systemu złożonego z elementów - wsi. Wsie, choć ze sobą powiązane i realizujące cele gminy jako całości, stanowią wyodrębnione z przestrzeni jednostki osadnicze. Szacując więc zapotrzebowanie na nowa zabudowę w skali Gminy, trzeba uwzględnić możliwości rozwoju poszczególnych wsi.

Kolejną, niebagatelną i mającą przełożenie na możliwości rozwoju poszczególnych wsi w Gminie jest wspomniana wyżej ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Główne wytyczne tej ustawy w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych są następujące:

"Art. 3. Lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 i 904), zwanego dalej „planem miejscowym”.

Art. 4. 1. Odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:

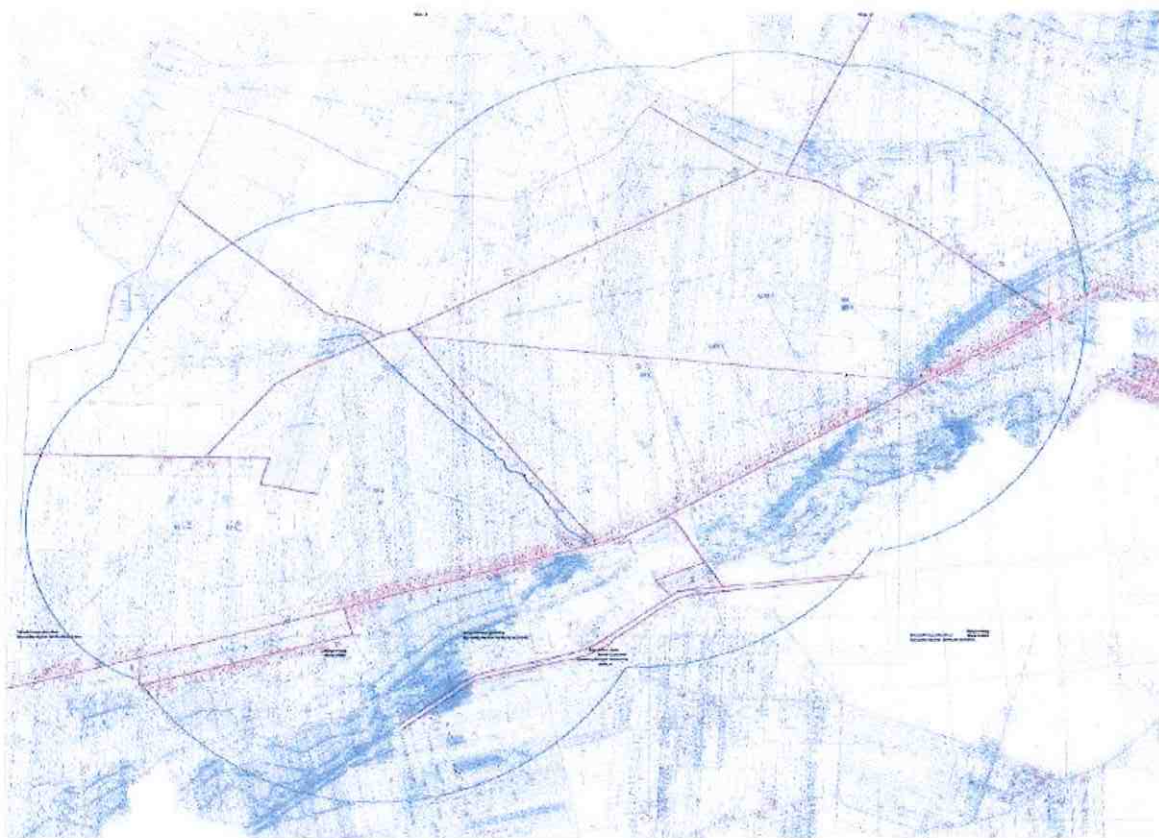
- 1) elektrownia wiatrowa – od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz
- 2) budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej – jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatkami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej)."

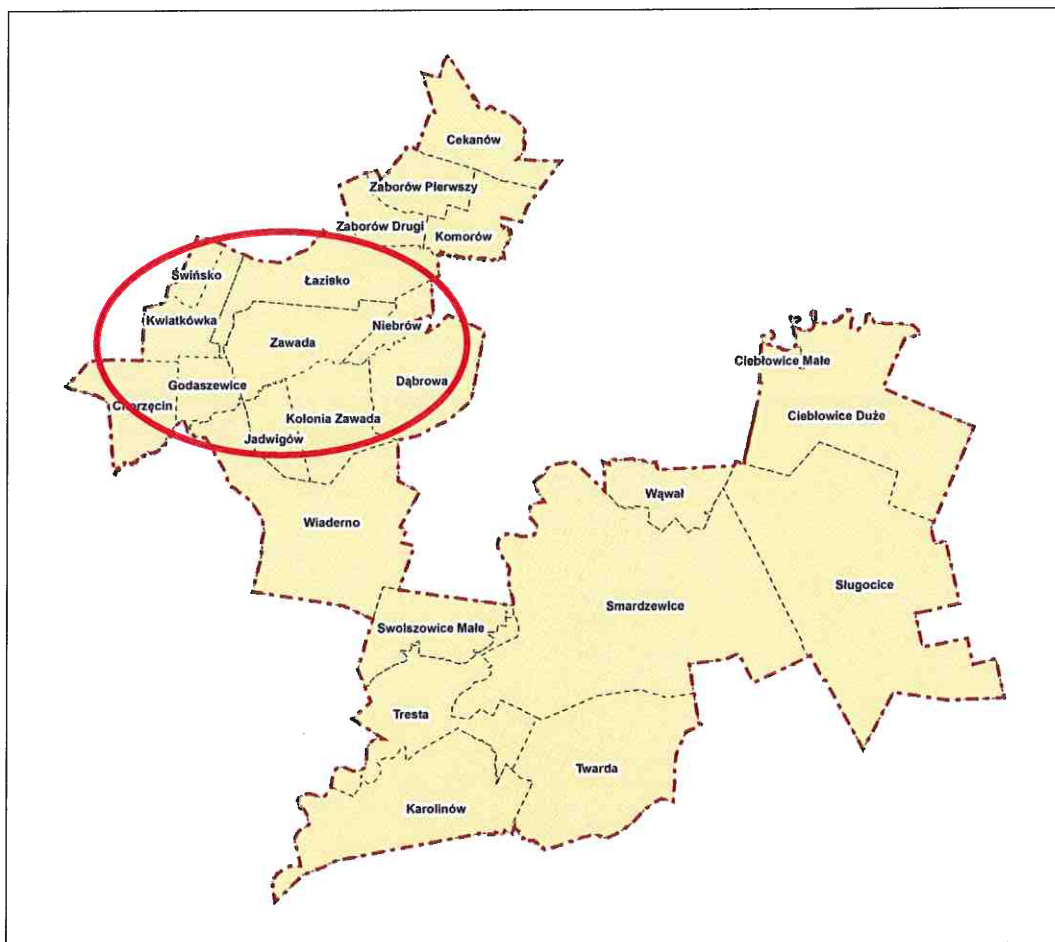
Ponadto art. 5 ust.2 tej ustawy przewiduje, że przez obiekty budowlane, między którymi wyznacza się wskazane odległości, należy rozumieć również obiekty budowlane objęte decyzją

o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu.

Wobec faktu, że na obszarze wsi Łazisko, Zawada, Kwiatkówka istnieją lub są planowane (mają prawomocne pozwolenia na budowę) elektrownie wiatrowe, Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki przeanalizował: jak w/w przepisy wpłyną na możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefach wyznaczonych zgodnie ze wskazaniem ustawy.

Poniższe rysunki przedstawiają zasięg strefy z zakazem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wyznaczonej wg wytycznych ustawy.





Strefa ta, obejmuje wsie: Chorzęcín, Dąbrowa, Godaszewice, Jadwigów, Kolonia Zawada, Kwiatkówka, Łazisko, Niebrów, Świątków, Łagiewniki, Zawada.

W poniższej tabeli przedstawiającej sytuację demograficzną w poszczególnych wsiach Gminy kolorem czerwonym wyróżniono wsie, które w wyniku obowiązywania ustawy o realizacji inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, pozbawione są szansy na realizację nowych budynków z funkcją mieszkaniową.

Lp.	Nazwa sołectwo	Liczba ludności stan na 31.12.2010	Liczba ludności stan na 31.12.2016	Przyrost ludn. w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2016 r.	Przyrost ludności w 2016 r. w odniesieniu do 2001 r.	
					w wartościach bez- względnych	w %
1.	Cekanów	220	254	34	+ 38	+ 17,6
2.	Chorzęcín	264	285	21	+ 18	+ 6,7
3.	Cieblowice Duże	659	654	- 5	- 35	- 5,1
4.	Cieblowice Małe	74	76	2	+ 8	+ 11,8
5.	Dąbrowa	222	235	13	+ 92	+ 64,3
6.	Godaszewice	198	203	5	+ 11	+ 5,7
7.	Jadwigów	200	195	- 5	- 10	- 4,9
8.	Karolinów	162	166	4	+ 21	+ 14,5
9.	Kolonia Zawada	328	326	- 2	+ 77	+ 30,9
10.	Komorów	600	584	- 16	- 8	- 1,4

Lp.	Nazwa sołectwo	Liczba ludności stan na 31.12.2010	Liczba ludności stan na 31.12.2016	Przyrost ludn. w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2016 r.	Przyrost ludności w 2016 r. w odniesieniu do 2001 r.	
					w wartościach bez- względnych	w %
11.	Kwiatkówka	192	195	3	+ 10	+ 5,4
12.	Łazisko	487	481	- 6	+ 20	+ 4,3
13.	Niebrów	392	391	- 1	+ 52	+ 15,3
14.	Sługocice	298	325	27	+ 63	+ 24,0
15.	Smardzewice	1852	1924	72	+ 179	+ 10,3
16.	Swolszewice Małe	322	376	54	+ 72	+ 23,7
17.	Świńsko- Łagiewniki	170	162	- 8	- 29	- 15,2
18.	Tresta	225	256	31	+ 67	+ 35,5
19.	Twarda	582	616	- 34	+ 45	+ 7,9
20.	Wąwał	1017	1144	127	+ 363	+ 46,5
21.	Wiaderno	692	748	56	+ 165	+ 28,3
22.	Zaborów Pierwszy	437	439	2	+ 14	+ 3,3
23.	Zaborów Drugi	239	279	40	+ 49	+ 21,3
24.	Zawada	652	625	- 27	- 40	- 6,0
Ogółem		10 484	10 939	455	+ 1240	+ 12,8

Opracowanie własne na podstawie danych z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy

Jak wynika z powyższego zestawienia wymienione wsie charakteryzują się ujemnym, a w najlepszym razie niewielkim przyrostem ludności w porównaniu ze stanem sprzed 6, a nawet 16 lat. Wyjątek stanowi wieś Dąbrowa, co zapewne spowodowane jest realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1997 r. na obszarze położonym w południowej części wsi (szczegółowe informacje o planie zawarte zostały w podrozdziale 7.2.1 niniejszego opracowania).

Przyczyny sytuacji demograficznej w tych wsiach są z pewnością złożone i dużą rolę pełni tu usytuowanie ich w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Tomaszowa Mazowieckiego, czy Zalewu Sulejowskiego, ale pozbawienie ich dodatkowo możliwości realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej z pewnością nie wpłynie na poprawę kondycji tych miejscowości.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki skorzystał z przepisów przejściowych, przyjętych omawianą ustawą i przedstawił Radzie Gminy projekty uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach zagrożonych wsi.

Przepisy przejściowe zakładają w szczególności:

"Art. 15. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany zagospodarowania przestrzennego województwa uchwalone przed dniem wejścia w życie ustawy zachowują ważność.

8. W ciągu 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych."

Wobec powyższych rozważań zasadne było podjęcie decyzji o wstrzymaniu opracowania projektu studium do czasu uchwalenia planów miejscowych na podstawie "starego", acz nadal obowiązującego studium dla fragmentów wsi znajdujących się w granicach "strefy od wiatraków". Jest to bowiem jedyna, możliwa w obecnym stanie prawnym droga, dająca szansę na realizację funkcji mieszkaniowej w tych obszarach.

Ponadto, już poza samymi zmianami w zasadniczej ustawie regulującej zasady sporządzania dokumentów planistycznych, które i tak dyskwalifikują obecny dokument w kontekście roli jaką pełni w wyznaczaniu kierunków zagospodarowania przestrzeni, wspomnieć również należy o ustawie 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, zwanej dalej ooś, czy o ustawie Prawo ochrony środowiska - które z racji późniejszego uchwalenia nie mają odzwierciedlenia w studium Gminy z 2002 r.

Zgodnie z działem IV ustawy ooś projekt zmiany studium powinien być poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko, zawierającą omówienie zagadnień ustalonych w jej art. 51.

Nie wypełniony pozostaje też obowiązek, wynikający z art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczący wymagań w zakresie ochrony środowiska, jakie powinny spełniać studia i miejscowe plany, który mówi, że wymagania te, tj. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

Opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone dopiero w 2010 r. na potrzeby planowanego wówczas nowego studium i dopiero ono uwzględnia tendencje zachodzące w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów Gminy. Ponadto: pomimo upływu czasu od chwili sporządzenia tego opracowania, należy stwierdzić, że okoliczności, w których analizowano uwarunkowania ekofizjograficzne, a w tym tendencje do przeobrażeń - nie uległy zmianie i pozostaje ono aktualne.

Zbadano również aktualność dokumentu pod względem zgodności z wytycznymi, wynikającymi z Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Rozporządzenie to określa wymagany zakres dokumentu w części tekstowej i graficznej, a w szczególności wymogi dotyczące:

- 1) materiałów planistycznych;
- 2) skali opracowań kartograficznych;
- 3) stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów.

W § 4. 1. opisana jest wymagana zawartość dokumentu, tym samym projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawiona w formie tekstowej i graficznej;
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Studium nie spełnia wymogów rozporządzenia, zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej. Już samo odniesienie tego przepisu do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który jak wykazano wyżej uległ fundamentalnym zmianom, powoduje że wymagania te nie są spełnione.

Analizowanie wszystkich znowelizowanych, bądź nowych ustaw mających wpływ na aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wydaje się w tej chwili zbędne z racji tego, że prace nad nowym dokumentem zostały rozpoczęte, a tylko niestabilny system prawny w kraju powoduje opóźnienia w jego uchwaleniu.

Wniosek:

Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego ww. opracowania do obowiązujących aktualnie przepisów prawa z zakresu ochrony przyrody, prawa wodnego a w szczególności - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która po wprowadzeniu licznych zmian stawia inne dodatkowe wymagania w zakresie zawartości tego opracowania. W zmienianym studium należy uwzględnić - powstałe od jego sporządzenia i uchwalenia - zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz pozwoleń na budowę, rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, zmian infrastruktury społecznej oraz ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, a także zmian wynikających z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego i Strategii rozwoju Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Wobec powyższego: obowiązujące studium uważa się za niespełniające wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych. Natomiast jest ono aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z niniejszej analizy.

7.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki z aktualnymi przepisami prawa

Plan miejscowy jest podstawowym aktem prawnym, służącym realizacji polityki przestrzennej gminy. Jego uchwalenie niesie za sobą szereg skutków prawnych, ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, a więc jest narzędziem do kształtowania struktury przestrzennej obszaru, dla którego obowiązuje oraz instrumentem, pozwalającym na prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne gminy.

Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, tworzonym w celu „ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy”. Głównym celem planu miejscowego jest także kształtowanie (realizacja) sposobu wykonywania prawa własności. To właśnie cel tworzenia miejscowych planów świadczy o ich wyraźnym charakterze prawnym.

Na obszarze Gminy Tomaszów Mazowiecki obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: jeden we wsi Dąbrowa, trzy kolejne we wsi Smardzewice, w tym jeden dla terenu górniczego "Smardzewice - Unewel".

W celu oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa dokonano analizy aktów prawnych odnoszących się do planowania przestrzennego na poziomie lokalnym, w szczególności:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.)
- 2) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),
- 3) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.),
- 4) ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2015 r., poz.520 ze zm.),
- 5) ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r., poz. 1153),
- 6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r., poz.909 ze zm.),
- 7) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz.782 ze zm.),
- 8) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.),
- 9) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.),
- 10) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r., poz. 1446),
- 11) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 poz. 627),
- 12) 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.),
- 13) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2015r., 196 ze zm.),
- 14) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21 ze zm.),

- 15) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587).

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego - ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów obowiązującej ustawy oraz przyjęcie ich przed dniem wejścia w życie ostatniej, radykalnej zmiany - nie odpowiadają wszystkim wymogom, wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy, który stanowi:

Art. 15. [Obligatoryjne elementy planu miejscowego]

1. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.*
W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:
 - 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
 - 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
 - 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*
2. *W planie miejscowym określa się obowiązkowo:*
 - 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
 - 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
 - 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
 - 3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
 - 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
 - 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
 - 7) *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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
 - 8) *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;*

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Analizując zgodność planów miejscowych z wymogami wynikającymi z art. 15 upzp porównano zakres obowiązkowych elementów planu z zakresami w brzmieniu obowiązującym w czasie uchwalenia każdego z nich. W wyniku tych analiz należy stwierdzić, że większość z wymienionych obecnie w ustawie komponentów wymagana była już w ustawie z 1994, na mocy której powstał najstarszy z planów, plan budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa. Same sformułowania są odmienne, ale wyrażane treści są analogiczne.

Nowym czynnikiem dla wszystkich planów, który nie był badany podczas ich sporządzania jest zgodność z wynikami analiz, koniecznych obecnie do przeprowadzenia na etapie sporządzania Studium.

Niezbędnym elementem planu jest uzasadnienie, w którym powinno znaleźć się wyjaśnienie sposobu realizacji wymogów zawartych w art. 1 ust. 2-4 upzp, stopnia zgodności z wynikami niniejszej analizy wraz z datą uchwały, jaka na jej podstawie zostanie podjęta (o czym jest mowa w części dotyczące podstawy prawnej niniejszego opracowania), a także wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Żaden z poniżej omówionych planów miejscowych nie zawiera tego elementu, chociaż dla planów uchwalonych na mocy ustawy z 2003 r. opracowane zostały prognozy skutków finansowych ich realizacji, co nie wypełnia jednak dyspozycji ustawowych.

7.2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego wsi Dąbrowa

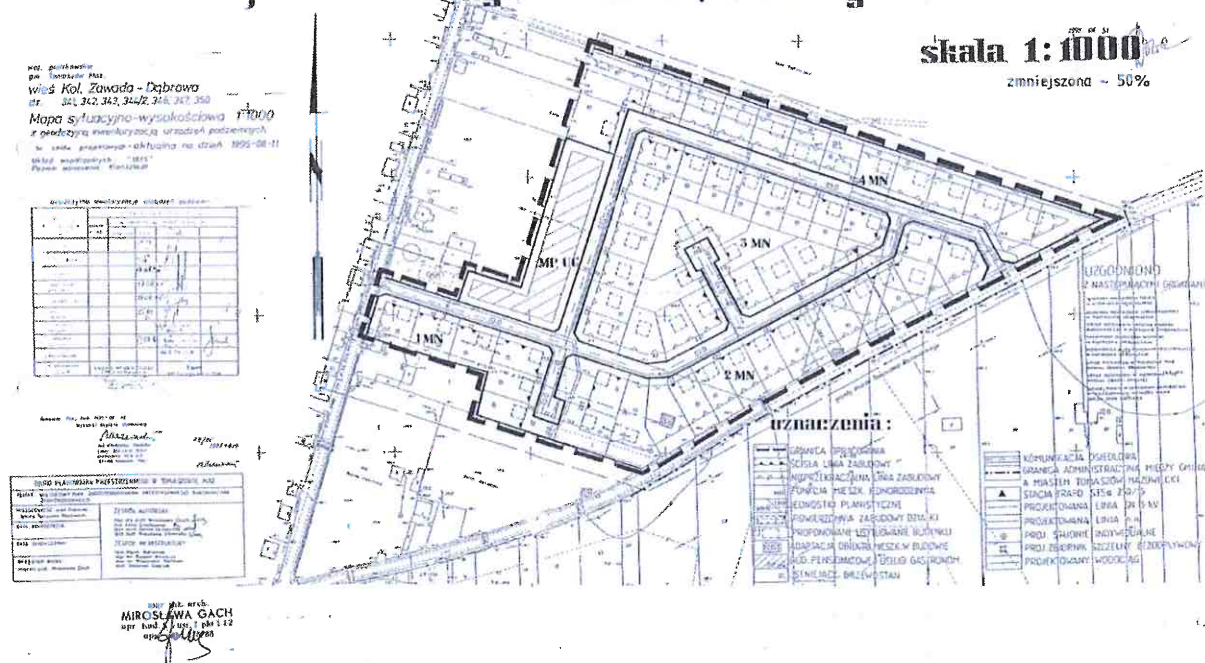
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego wsi Dąbrowa, Gmina Tomaszów Mazowiecki został przyjęty Uchwałą Nr 153/24/1997 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30.06.1997 r.

Plan obejmuje obszar 7,7 ha w kształcie trójkąta ograniczonego drogą gminną nr 116438E we wsi Dąbrowa, drogą powiatową nr 4333E oraz granicą kompleksu lasów państwowych w zarządzie Nadleśnictwa Smardzewice.

Dominującą funkcję ustaloną planem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niewielkim fragmentem w części zachodniej przeznaczonym pod budownictwo pensjonatowe

Poniżej przedstawiono rysunek planu, czyli graficzne przedstawienie jego ustaleń.

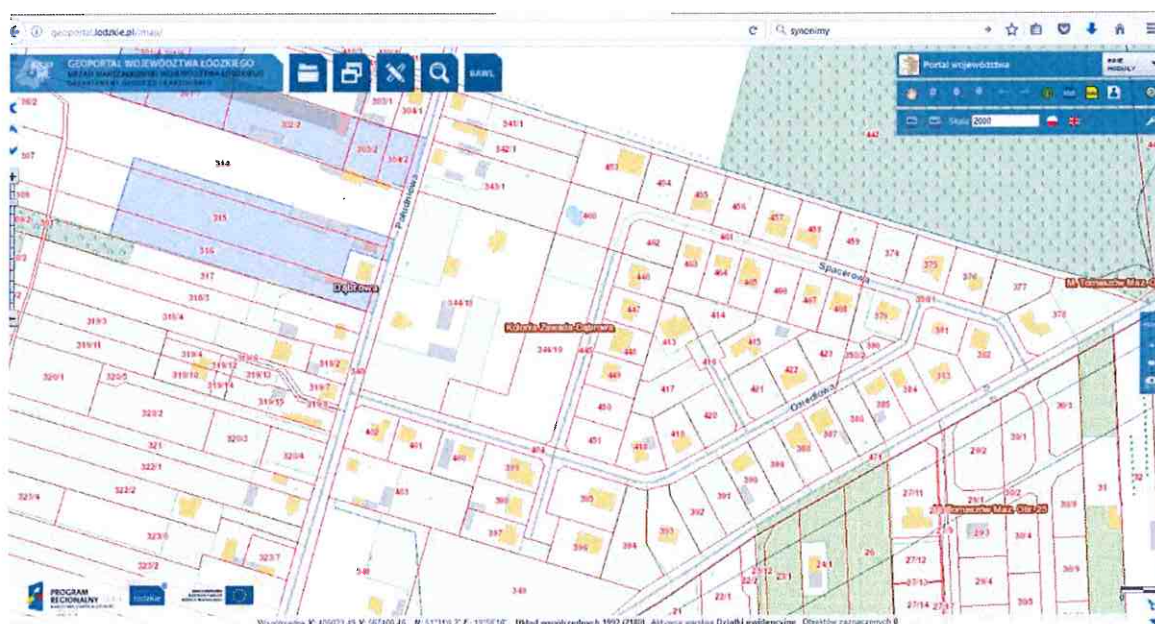
**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego bud.
jednorodninnego we wsi Dąbrowa - gm. Tomaszów Maz.**



Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Formalnie jest to plan ważny, pomimo tego, że nie zawiera takich istotnych elementów, jak parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, a obszar ten stanowi jeden z niewielu uporządkowanych pod względem urbanistycznym, fragmentów Gminy.

Plan został zrealizowany w ok 80% - wybudowano drogi osiedlowe wyznaczone planem i infrastrukturę techniczną, dokonano podziału gruntów na działki budowlane, które sukcesywnie wypełniają się zabudową.

Poniżej zamieszczono mapę, która obrazuje stopień realizacji planu.



Źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/> luty 2017 r.

Rekomenduje się pozostawienie planu w dotychczasowej formie bez konieczności jego radykalnej zmiany. Należy podkreślić, że podstawowe zasady planowania przestrzennego, wyrażone w obecnym kształcie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, znajdują odzwierciedlenie w ocenianym planie, mimo że jego zapisy odpowiadają ówczesnym standardom, nie zawierają wszystkich wymaganych obecnie, szczególnie wskazanych elementów.

7.2.2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice.

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XVII/104/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 24.04.2008 r.

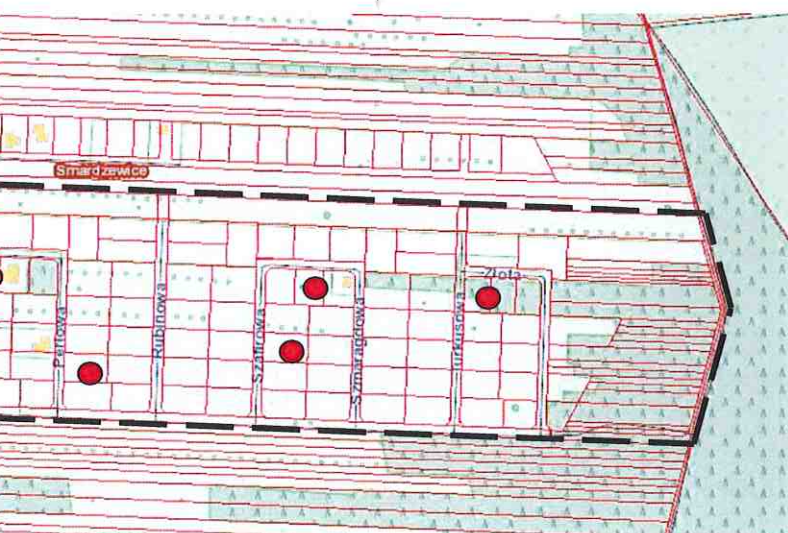
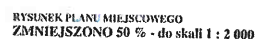
Plan obejmuje obszar ok. 28 ha, położony na wschód od ulicy Głównej w Smardzewicach i zajmuje pas terenu o szerokości ok. 240 m. Obszar planu ograniczony jest od zachodu kompleksem lasów, od północy i południa działkami rolnymi.

Dominującą funkcję ustaloną planem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W zachodniej części planu, obejmującej zabudowane fragmenty działek tworzących obszar planu, które pierwotnie stanowiły zabudowę zagrodową gospodarstw rolnych, wyodrębniono jednostki z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyki.

Dopuszczalną funkcją dla wszystkich jednostek są usługi podstawowe, zdefiniowane w planie jako usługi służące zaspokojeniu codziennych potrzeb ludzkich (m.in.: administracja, handel, gastronomia, oświata). Pozostałe funkcje terenu - to komunikacja osiedlowa i infrastruktura techniczna.

Poniżej przedstawiono rysunek planu, czyli graficzne przedstawienie jego ustaleń oraz stopień jego realizacji z zaznaczeniem działek, dla których w 2016 r. uzyskano pozwolenia na budowę.



lodzkie.pl/imap/ luty 2017 r.

Ocena aktualności:

Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo wprowadzonych od 2008 r. zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie obowiązujących i fakultatywnych elementów planu, opracowanie to jest na tyle wyczerpujące, że podstawowe zasady planowania przestrzennego, tj. ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, nie zostaną zachwiane poprzez dopuszczenie do dalszej jego realizacji.

Również ten obszar, jako objęty planem miejscowym jest jeden z niewielu uporządkowanych pod względem urbanistycznym, fragmentów Gminy.

Plan jest sukcesywnie i z powodzeniem realizowany. Wydzielono i częściowo utwardzono drogi, nadając im kategorię dróg gminnych, wybudowano sieć wodociągową i elektroenergetyczną, planuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

W wyznaczonych układem komunikacyjnym jednostkach urbanistycznych właściciele gruntów przeprowadzili podziały geodezyjne, wydzielając działki budowlane, na których realizowana jest zabudowa zgodna z funkcją określoną planem.

Rekomenduje się pozostawienie planu w dotychczasowej formie bez konieczności jego radykalnej zmiany.

7.2.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki 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 zajmuje pas terenu o szerokości ok. 240 m. Obszar planu ograniczony jest od zachodu kompleksem lasów, od północy i południa działkami rolnymi.

Dominującą funkcję ustaloną planem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zachodniej części planu, obejmującej zabudowane fragmenty działek tworzących obszar planu, wyodrębniono jednostki z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyki. Pierwotnie teren ten tworzył zabudowę zagrodową gospodarstw rolnych.

Dopuszczalną funkcją dla wszystkich jednostek są usługi podstawowe, zdefiniowane w planie jako usługi służące zaspokojeniu codziennych potrzeb ludzkich (m.in.: administracja, handel, gastronomia, oświata). Pozostałe funkcje terenu - to komunikacja osiedlowa i infrastruktura techniczna.

Poniżej przedstawiono rysunek planu, czyli graficzną ilustrację jego ustaleń.

**MINISTERSTVO VNITŘNÍHO OBCHODU ČR
OD KUPY A NEKUPY VŠECH JINÝCH TUKOVÝCH MASTIC
A JEJICH VÝROBKŮ V RÁMCI KUPNÍHO VÝBĚRU
PROSTŘEDKEM PLATBY ZADÁVATELSTVÍ
PROSTŘEDKEM JINÝCH TUKOVÝCH MASTIC
A JEJICH VÝROBKŮ V RÁMCI KUPNÍHO VÝBĚRU**

EXALA OBRACUNARA 1: ZIMB
BICALA LINDOIA



LEGENDA
STYACTINIA CROCHYLACE

1. **Wymagania ogólne**
 2. **Wymagania szczegółowe**
 3. **Wymagania dodatkowe**
 4. **Wymagania specjalne**
 5. **Wymagania specjalne**
 6. **Wymagania specjalne**
 7. **Wymagania specjalne**
 8. **Wymagania specjalne**
 9. **Wymagania specjalne**
 10. **Wymagania specjalne**
 11. **Wymagania specjalne**
 12. **Wymagania specjalne**
 13. **Wymagania specjalne**
 14. **Wymagania specjalne**
 15. **Wymagania specjalne**
 16. **Wymagania specjalne**
 17. **Wymagania specjalne**
 18. **Wymagania specjalne**
 19. **Wymagania specjalne**
 20. **Wymagania specjalne**
 21. **Wymagania specjalne**
 22. **Wymagania specjalne**
 23. **Wymagania specjalne**
 24. **Wymagania specjalne**
 25. **Wymagania specjalne**
 26. **Wymagania specjalne**
 27. **Wymagania specjalne**
 28. **Wymagania specjalne**
 29. **Wymagania specjalne**
 30. **Wymagania specjalne**
 31. **Wymagania specjalne**
 32. **Wymagania specjalne**
 33. **Wymagania specjalne**
 34. **Wymagania specjalne**
 35. **Wymagania specjalne**
 36. **Wymagania specjalne**
 37. **Wymagania specjalne**
 38. **Wymagania specjalne**
 39. **Wymagania specjalne**
 40. **Wymagania specjalne**
 41. **Wymagania specjalne**
 42. **Wymagania specjalne**
 43. **Wymagania specjalne**
 44. **Wymagania specjalne**
 45. **Wymagania specjalne**
 46. **Wymagania specjalne**
 47. **Wymagania specjalne**
 48. **Wymagania specjalne**
 49. **Wymagania specjalne**
 50. **Wymagania specjalne**
 51. **Wymagania specjalne**
 52. **Wymagania specjalne**
 53. **Wymagania specjalne**
 54. **Wymagania specjalne**
 55. **Wymagania specjalne**
 56. **Wymagania specjalne**
 57. **Wymagania specjalne**
 58. **Wymagania specjalne**
 59. **Wymagania specjalne**
 60. **Wymagania specjalne**
 61. **Wymagania specjalne**
 62. **Wymagania specjalne**
 63. **Wymagania specjalne**
 64. **Wymagania specjalne**
 65. **Wymagania specjalne**
 66. **Wymagania specjalne**
 67. **Wymagania specjalne**
 68. **Wymagania specjalne**
 69. **Wymagania specjalne**
 70. **Wymagania specjalne**
 71. **Wymagania specjalne**
 72. **Wymagania specjalne**
 73. **Wymagania specjalne**
 74. **Wymagania specjalne**
 75. **Wymagania specjalne**
 76. **Wymagania specjalne**
 77. **Wymagania specjalne**
 78. **Wymagania specjalne**
 79. **Wymagania specjalne**
 80. **Wymagania specjalne**
 81. **Wymagania specjalne**
 82. **Wymagania specjalne**
 83. **Wymagania specjalne**
 84. **Wymagania specjalne**
 85. **Wymagania specjalne**
 86. **Wymagania specjalne**
 87. **Wymagania specjalne**
 88. **Wymagania specjalne**
 89. **Wymagania specjalne**
 90. **Wymagania specjalne**
 91. **Wymagania specjalne**
 92. **Wymagania specjalne**
 93. **Wymagania specjalne**
 94. **Wymagania specjalne**
 95. **Wymagania specjalne**
 96. **Wymagania specjalne**
 97. **Wymagania specjalne**
 98. **Wymagania specjalne**
 99. **Wymagania specjalne**
 100. **Wymagania specjalne**

OSNAZHENIYA OSOBYAJAJESY VYKONAZHENIYA NA

- PODSTAWNE PRZEPISY SZCZEGÓŁNYCH**

PRZEZNACZENIE TESTÓW

- [illegible]

WZNACZENIA INTENCYJNE

- [illegible]



Podział terenu objętego planem na jednostki urbanistyczne został tak skonstruowany, aby każda z jednostek tworzyła spójną formę kompozycyjną, ale jednocześnie możliwa była koordynacja wszelkich działań, prowadzących do skutecznej realizacji ustaleń planu oraz kontrola zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru objętego opracowaniem. W tym celu układ drogowy wydzielający poszczególne jednostki urbanistyczne, został, tak poprowadzony, aby możliwe było etapowanie urbanizacji terenu objętego planem i skoordynowanie wprowadzania nowej zabudowy z rozwojem infrastruktury drogowej i technicznej.

54

ok. 600 budynków mieszkalnych. Długość pojedynczych dróg wynosi nawet 1 km. Docelowo powstanie więc osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla ok. 2400 osób.

Analizując rysunek planu, zwrócić należy uwagę, iż podstawowy układ drogowy, rozgraniczający teren zabudowy, został poprowadzony w taki sposób, aby w możliwie najwyższym stopniu szanował granice własności działek. Prostopadły względem tych granic układ dróg umożliwił bazowy podział równoleżnikowo ułożonych, bardzo wąskich i długich działek zawierających się w granicach planu. Samodzielne podziały takich działek nie byłyby możliwe, gdyż największe działki mają szerokość poniżej 10 m. Ustalenia planu zostały skonstruowane wg zasady, że w pierwszej kolejności teren będzie uzbrojony w infrastrukturę techniczną, a dopiero później możliwy dla zabudowy. Zawarte w planie ustalenia miały na celu zagwarantowanie etapowej realizacji w celu opamowania rozpraszania zabudowy i generowania niepotrzebnych kosztów.

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 paragrafie 15 punkt 5 i w paragrafie 16 punkt 3 i 4. Unieważnione ustalenia dotyczą przepisów szczegółowych w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków - obowiązujących na terenie objętym planem:

1) §15 pkt 5 o treści :

"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";

2) §16 pkt 3 o treści:

"zakazuje się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków";

3) §16 pkt 4 o treści:

"warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2 MN do 13 MN jest wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej, która docelowo będzie odprowadzać ścieki komunalne, bytowe, zakaz realizacji na tych terenach szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekich".

WSA w Łodzi uznał, że zapisy te naruszają interes prawny skarżących, gdyż uniemożliwiają w rzeczywistości zabudowę nieruchomości, przeznaczonej 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 wyroku WSA w Łodzi, przez co uchwała Nr XXVII/179/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia analizowanego tu planu nie może być wykonywana.

Likwidacja spornych zapisów spowodowała, że zgubiona została istota opracowania tego

Ponizej natomiast zaprezentowano mapę obrazującą tempo realizacji planu.

56

Ocena aktualności:

Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo wprowadzonych od 2012 r. zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie obowiązujących i fakultatywnych elementów planu, opracowanie to pozostaje aktualne.

Mając jednak na uwadze znikome tempo realizacji planu oraz lokalizacji nowej zabudowy, koncentrującej się na działkach, które wcześniej uzyskały decyzje o warunkach zabudowy, należy rozważyć jego zmianę. Analiza taka musi być skorelowana z potrzebami i możliwościami rozwoju Gminy, a te wynikać będą z badań prowadzonych na potrzeby opracowania projektu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

7.2.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice-Unewel I" położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki

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

Plan obejmuje obszar ok. 900 ha,

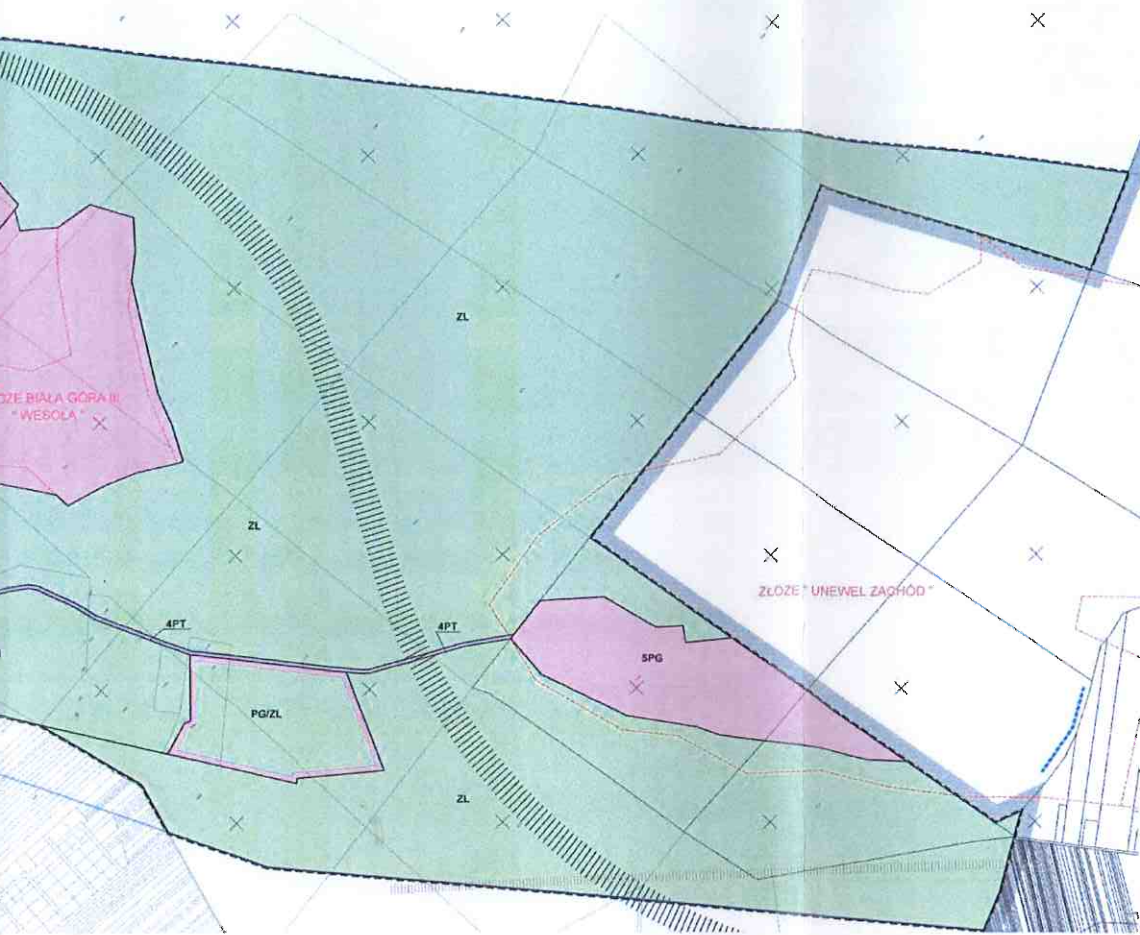
Granice obszaru objętego uchwałą, pokazane na rysunku planu, stanowią:

- 1) od północy, wschodu i zachodu granice terenu górniczego „Smardzewice – Unewel I”;
- 2) od południa – fragment południowej granicy terenu górniczego „Smardzewice – Unewel I”, wschodnia granica działki o numerze ewidencji gruntów 1353, obręb 13 – Smardzewice, granica lasu Nadleśnictwa Smardzewice, północna granica działki o numerze ewidencji gruntów 394, obręb 13 - Smardzewice, (ulica Wesoła), zachodnia granica działki o numerze ewidencji gruntów 365, obręb 13 – Smardzewice (ulica Główna).

Dominujące przeznaczenie terenu ustalone planem - to: zabudowa produkcyjna oraz tereny eksploatacji powierzchniowej. Ok. 3/4 terenu zajmują tereny leśne otaczające udokumentowane złoża piasków. Niewielki udział ma również zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna.

Pozostałe funkcje terenu – to: komunikacja i infrastruktura techniczna.

Poniżej przedstawiono rysunek planu, czyli graficzną ilustrację jego ustaleń.



Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie podstawy do prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności do postępowania w sprawach przeznaczenia i sposobu zagospodarowania w obrębie udokumentowanych złóż piasków kwarcowych: - Biała Góra I – Wschód, Biała Góra II Wschód, Biała Góra III – Wesoła i Unewel Zachód;
- 2) zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w granicy terenu górniczego i działek, dla których sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w celu wykonania uprawnień określonych w koncesji, zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska;
- 3) ustalenia kierunków rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji.

Ocena aktualności planu:

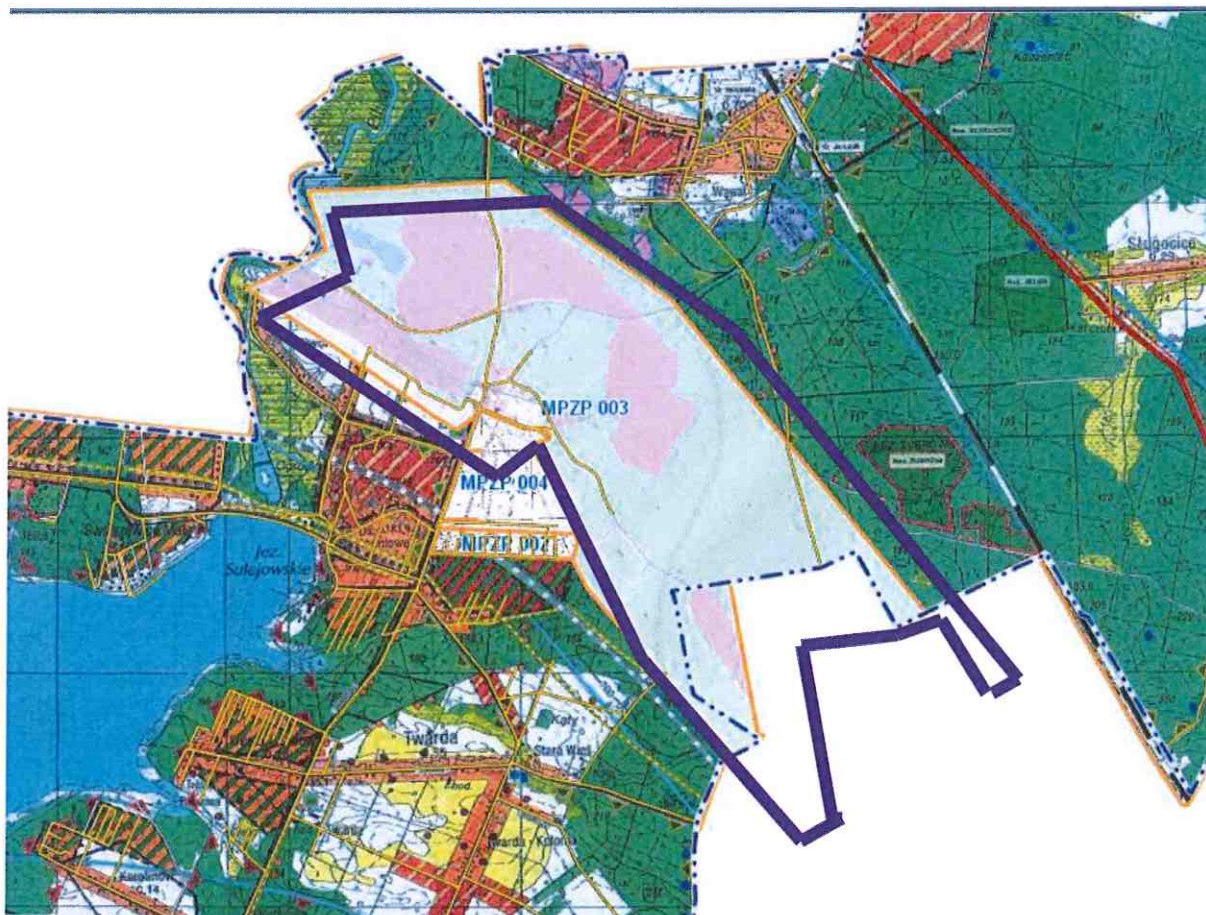
Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo wprowadzonych od 2012 r. zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie obowiązujących i fakultatywnych elementów planu, opracowanie to jest na tyle poprawne, że z powodzeniem realizuje cel dla którego został sporządzony.

Rekomenduje się pozostawienie planu w dotychczasowej formie bez konieczności jego radykalnej zmiany.

7.2.5. Analiza zmiany granic terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I"

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice-Unewel I" nie obejmuje całego obszaru zawierającego się w granicach tegoż terenu. Rozciągają się one również na grunty, położone w granicach pozostałych planów miejscowych sporządzonych dla wsi Smardzewice, omówionych w pkt. 7.2.2 i 7.2.3. Fragment zachodniej granicy terenu górniczego, który znalazł się w tych planach, przecina działki będące prywatną własnością, a które w całości zostały objęte opracowaniami, natomiast uchwały intencyjne podjęto przed przystąpieniem do sporządzenia planu dla terenu górniczego. Również fragment południowo - zachodniej granicy terenu górniczego (powyżej ulicy Głównej) biegnie przez grunty rolne należące do prywatnych właścicieli.

Poniższy rysunek prezentuje granice terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" położone na terenie Gminy Tomaszów Mazowiecki, przedstawione na tle obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Opracowanie własne z wykorzystaniem mapy ze strony internetowej <http://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net/> luty 2017 r.

Poszczególne plany zagospodarowania oznaczone są na powyższej mapie następująco:

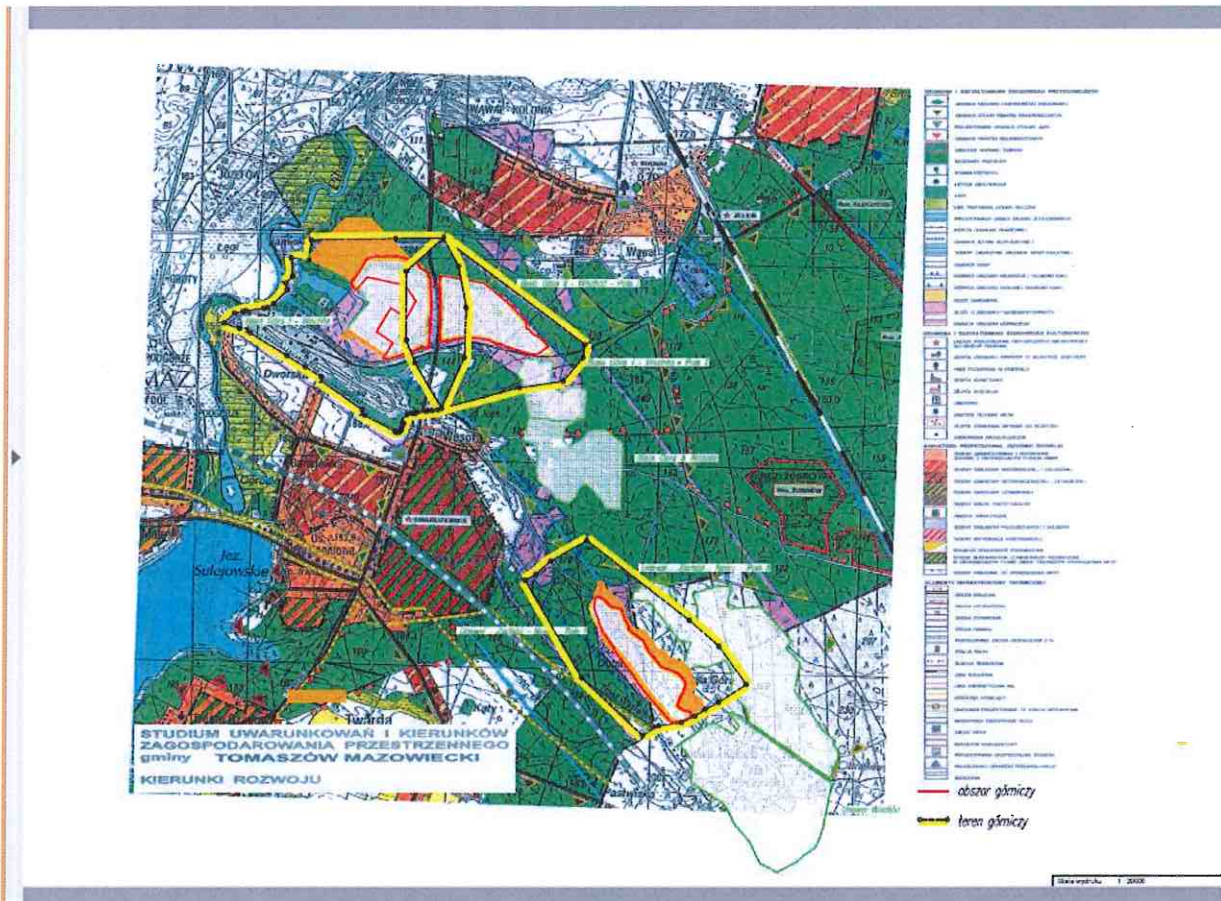
- MPZP 002 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XVII/104/08 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 24.04.2008 r.;
- MPZP 003 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Smardzewice-Unewel 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.;
- MPZP 004 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki został przyjęty uchwałą Nr XXVI/179/12 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2012 r.

Granice tego obszaru ustanowione zostały koncesją wydaną przez Ministra Środowiska Nr 8/97 z dnia 25.04.1997 r. Koncesja ta wygasła w dniu 1 czerwca 2014 r. na mocy nowych, wydanych przez Marszałka Województwa Łódzkiego decyzji:

- a) RŚV.7422.193.2013.KK z dnia 30 stycznia 2014 r., dla złoża „Biała Góra II – Wschód – Pole I”, o powierzchni obszaru górniczego 466.205 m² i powierzchni terenu górniczego wynoszącej 1.784.005 m²;

- b) RŚV.7422.194.2013/2014.KK z dnia 10 marca 2014 r., dla złoża „Unwel – Zachód - Nowy – Pole I”, o powierzchni obszaru górniczego 363.806 m² i powierzchni terenu górniczego wynoszącej 2.083.244 m²;
- c) RŚV.7422.195.2013/2014.KK z dnia 24 kwietnia 2014 r., dla złoża „Biała Góra – I – Wschód”, o powierzchni obszaru górniczego 387.045 m² i powierzchni terenu górniczego wynoszącej 2.816.981 m².

Granice terenu górniczego "Smardzewice - Unewel I" przestały istnieć, a nowe granice terenów i obszarów górniczych przedstawia poniższy rysunek.



Źródło: TKSM "Biała Góra"

Podsumowanie

Obowiązujące plany częściowo nie odpowiadają w/w wymogom, z których ważniejsze - to: zasady kształtowania krajobrazu, minimalna intensywność zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową (tj. głównie dla osób niepełnosprawnych) i sposób realizacji tych miejsc. Są to elementy obowiązkowe planu, które wprowadzone zostały przez ustawodawcę już w trakcie obowiązywania analizowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Zbadano również aktualność dokumentów pod względem zgodności z wytycznymi wynikającymi z Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozporządzenie to określa wymagany zakres dokumentu w części tekstowej i graficznej, a w szczególności wymogi, dotyczące:

- 1) materiałów planistycznych;
- 2) skali opracowań kartograficznych;
- 3) stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów.

Projekt tekstu planu miejscowego powinien zawierać:

- 1) określenie podstawy prawnej podjęcia uchwały, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy;
- 2) określenie granic obszaru objętego uchwałą;
- 3) określenie integralnych części uchwały;
- 4) ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy.

Z uwagi na zmiany przepisów art. 15 ustawy plany w warstwie tekstowej nie spełniają wymogów rozporządzenia. Części graficzne natomiast są poprawne.

Ponadto dla wszystkich opracowano zarówno prognozę oddziaływania na środowisko, jak i prognozę skutków finansowych ich uchwalenia.

Uznaje się je za aktualne i zgodne z przepisami prawa. Ich opracowywanie jest wypełnianiem zobowiązań przyjętych w obowiązującym studium i aktywnym realizowaniem zapisanej w nim polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednocześnie podkreślić, że omawiane zmiany w *upzp* jedynie precyzują wymagania stawiane projektowi aktu planowania przestrzennego, nie kształtując w tym zakresie zupełnie nowych regulacji. Uchwalone rozwiązania doprecyzowują obecnie obowiązujące przepisy poprzez wskazanie, jakie podstawowe elementy powinny być brane pod uwagę przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5-7 *upzp*). Należy jednak zauważyć, że określanie i uwzględnianie tych potrzeb i możliwości w studium obowiązywało także przed wejściem w życie tych zmian, a wskazane w nowelizacji ustawy analizy przeprowadzane w oparciu o wiedzę zawodową urbanistów sporządzających projekt studium powinny być ich podstawą. Należy również zauważyć, że zgodnie z przepisami *upzp*, w studium określa się wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania, które powinny stanowić m.in. podstawę do ustalenia chłonności poszczególnych terenów. Tym samym procedowane projekty studiów lub ich zmian powinny bazować na przeprowadzonych analizach, a dostosowanie prowadzonych analiz do uszczegółowionych wymogów ustawowych nie powinno nastręczać trudności. Natomiast projekty studiów przygotowane bez analiz należało uznać jako wadliwe także na podstawie przepisów *upzp* w jej brzmieniu przed wprowadzeniem omawianych zmian.

Wywód powyższy wynika z polityki przestrzennej kraju, zdefiniowanej na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju:

<https://www.mr.gov.pl/strony/zadania/polityka-rozwoju-kraju/planowanie-przestrzenne/>

7.3. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie od maja 2016 r. do lutego 2017 r. wpłynęły do Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki 4 wnioski o sporządzenie bądź zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz wniosków przedstawia poniższa tabela:

Lp.	lokalizacja		przeznaczenie w planie	przeznaczenie po zmianie wg wniosku	mpzp, którego dotyczy wniosek
1.	13-Smardzewice	375	RP - teren rolne z zakazem zabudowy;	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	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."
Jak wcześniej wykazano: zasadne jest rozważenie zmiany planu z uwagi na zmianę granic obszarów górniczych dla złóż położonych w obrębie tego planu. Jednakże zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być wprowadzana dopiero po sporządzeniu bilansu terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto: zmiana planu powinna dotyczyć większego obszaru niż pojedyncza działka, przynajmniej jednostki urbanistycznej, w której się znajduje.					
2.	8-Kolonia zawada - Dąbrowa	344/19	MP, UG budownictwo pensjonatowe i usługi gastronomii	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego wsi Dąbrowa, Gmina Tomaszów Mazowiecki został przyjęty Uchwałą Nr 153/24/1997 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30.06.1997 r.
Zasadne jest rozważenie zmiany funkcji wskazanej jednostki urbanistycznej. Ponieważ jednak w ciągu 10 lat od uchwalenia planu funkcja ta nie została zrealizowana, prawdopodobnie nie jest ekonomicznie uzasadniona, dlatego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być wprowadzana dopiero po sporządzeniu bilansu terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej					
3.	2-Cieblowice Duże	grunty rolne położone pomiędzy linią kolejową a równoległą drogą gminną	brak planu zagospodarowania przestrzennego	zabudowa mieszkaniowa	wniosek o sporządzenie planu
Wprowadzenie nowej funkcji, jaka jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na tereny rolne powinno być rozważone dopiero po sporządzeniu bilansu terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej					
4.	13-Smardzewice	tereny bezpośrednio przylegające do istniejących wyrobisk eksploatacyjnych Biała -Góra I - Wschód i Unewel - Zachód Nowy - Pole I	ZL - tereny lasów	tereny eksploatacji powierzchniowej	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 Maz. z dnia 26 kwietnia 2012 r."

7.4. Aktualnie realizowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z określeniem stopnia zaawansowania

Obecnie w różnej fazie opracowania jest 8 projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Procedury planistyczne w/w projektów planów rozpoczęto po wejściu w życie omawianych wyżej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tak więc znowelizowane przepisy będą wprost zastosowane przy ich opracowaniu.

Niezbędne jest też zapewnienie nie naruszania rozwiązań i ustaleń planów z polityką przestrzenną określoną w Studium.

Nienaruszalność tych rozwiązań oznacza spójność z przyjętymi:

- a) celami rozwoju,
- b) zasadami rozwoju przestrzennego i kształtowania struktury przestrzennej Gminy,
- c) kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi dla poszczególnych kategorii terenów,
- d) celami i zasadami ustalonej polityki przestrzennej.

Badanie spójności planu miejscowego ze Studium podejmowane jest na trzech etapach procedury planistycznej:

- jako wstępna analiza poprzedzająca podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, przedstawiana Radzie Gminy przez Wójta wraz z wnioskiem o podjęcie prac nad zmianą planu,
- na etapie oceny rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego,
- podczas uchwalania projektu planu przez Radę Gminy.

8. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z wymogiem ustawowym proponuje się wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W niniejszym rozdziale dokonuje się oszacowania w zakresie:

- czasu zakończenia procedur planistycznych prowadzonych obecnie przez Wójta Gminy,

- czasu przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w najbliższych 4 latach.

Podkreślić jednocześnie należy, że wieloletni plan sporządzania planów miejscowych jest ramowy i nie ma charakteru bezwzględnie wiążącej dyspozycji. Może się bowiem okazać, że w określonym czasie i przy określonych założeniach budżetowania przedsięwzięć planistycznych niezbędne stanie się rozstrzygnięcie nowych, dziś niemożliwych do przewidzenia kwestii, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Wówczas podjęte winny być kroki, zmierzające do priorytetowego wprowadzenia takiego tematu do listy planów do opracowania i być może przesunięcia innego tematu w odleglejszą perspektywę czasową.

Przewiduje się uchwalenie w ciągu najbliższych 2 lat (2017 i 2018) wszystkich procedowanych obecnie miejscowych planów.

W kolejnych latach (tj. 2018 - 2020) należy przystępować do sporządzania planów: *dla terenów górniczych*.

Dodatkowo: należy diagnozować miejsca szczególnego zagrożenia presją na grunty rolne najlepszej przydatności rolniczej i sporządzać plany miejscowe w celu ich ochrony.