

UCHWAŁA NR XLI/376/2009
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO
z dnia 27 maja 2009 r.

w sprawie **uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, zwanego dalej „Studium”, zatwierdzonego uchwałą Nr III/35/2002 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLV/412/05 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 5 października 2005 r. i uchwałą Nr LX/502/06 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2006 r.

2. Zakres zmiany Studium jest zgodny z Uchwałą Nr XXIII/170/2008 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

3. Zmiana Studium obejmuje cały obszar w granicach administracyjnych miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – ujednolicony tekst Studium;
- 2) załącznik Nr 2 – ujednolicony rysunek Studium;
 - a) kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta – struktura funkcjonalno – przestrzenna,
 - b) uwarunkowania rozwoju wynikające z zagospodarowania przestrzennego miasta,
 - c) uwarunkowania rozwoju infrastruktury technicznej
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium.

§2. Traci moc Uchwała Nr LX/502/06 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2006 r w sprawie zatwierdzenia zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

§3 Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Maz.

Zenon Adam Łalęcki

**Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/376/09 Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 27 maja 2009 r.
w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Tomaszowa Mazowieckiego**

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO**

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Maz.

Zenon Adam Łaski

TEKST UJEDNOLICONY

SPIS ZAWARTOŚCI

I.	Uwarunkowania przestrzennego rozwoju miasta	3
II.	Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta	61
III.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń studium	103

**TEKST STUDIUM
UWARUNKOWANIA
PRZESTRZENNEGO ROZWOJU
MIASTA**

SPIS TREŚCI:

- I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE
 1. Wprowadzenie
 2. Charakter, obszar i zakres „Studium”
 3. Uwarunkowania prawne o charakterze ogólnym
 4. Podstawa prawna, organ sporządzający i zespół autorski „Studium”
- II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA
 1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE
 - 1.1. Funkcja miasta
 - 1.2. Środowisko przyrodnicze, kulturowe
 - 1.3. Infrastruktura społeczna
 - 1.4. Komunikacja i infrastruktura techniczna
 2. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE STWARZAJĄCE SZANSE I WYWOŁUJĄCE OGRANICZENIA DLA ROZWOJU TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO – PODSUMOWANIE
 3. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE
 - 3.1. Ekofizjografia – diagnoza stanu środowiska przyrodniczego
 - 3.1.1. Położenie i rzeźba terenu
 - 3.1.2. Geomorfologia
 - 3.1.3. Warunki wodne
 - 3.1.4. Ocena warunków budowlanych
 - 3.1.5. Szata roślinna
 - 3.1.6. Warunki glebowe
 - 3.1.7. Warunki klimatyczne
 - 3.1.8. Ocena warunków ekofizjograficznych – podsumowanie – waloryzacja funkcjonalno-przestrzenna środowiska przyrodniczego
 - 3.2. Środowisko kulturowe
 - 3.3. Użytkowanie terenów, stan prawny gruntów, struktura funkcjonalno-przestrzenna i stan ładu przestrzennego
 - 3.4. Infrastruktura społeczna
 - 3.4.1. Mieszkalnictwo
 - 3.4.2. Usługi publiczne mające wpływ na życie mieszkańców
 - 3.5. Komunikacja
 - 3.5.1. Kolej
 - 3.5.2. Sieć drogowo-uliczna
 - 3.5.3. Trasy turystyczne
 - 3.6. Potencjał gospodarczy miasta
 - 3.6.1. Podmioty gospodarcze
 - 3.6.2. Produkcja rolnicza i leśna
 - 3.6.3. Zasoby surowcowe i tereny górnicze
 - 3.7. Budżet gminy
 - 3.8. Demografia
 - 3.9. Infrastruktura techniczna
 - 3.9.1. Zaopatrzenie w wodę
 - 3.9.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych
 - 3.9.3. Zaopatrzenie w gaz ziemny
 - 3.9.4. Zaopatrzenie w ciepło
 - 3.9.5. Elektroenergetyka
 - 3.9.6. Telekomunikacja
 - 3.9.7. Gospodarka odpadami
 - 3.10. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
 - 3.11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych
 - 3.12. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
 4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO GMINY
 5. PODSUMOWANIE – CELE I KIERUNKI ROZWOJU
 - 5.1. Główny cel rozwoju
 - 5.2. Cele strategiczne

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

1. Wprowadzenie

Do zadań Studium należą ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju Tomaszowa Mazowieckiego, standardów funkcjonowania miasta i określenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem polityki państwa. Ustalenia Studium obowiązują zarówno Radę Miasta, Prezydenta Miasta, jak i organy i jednostki im podległe.

Instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium będą wykonywane na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, programy specjalistyczne rozwiązujące konkretne problemy komunikacyjne, infrastrukturalne, ekologiczne itp.

Zasięg przestrzenny Studium obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta, a w fazie analitycznej także zewnętrzne powiązania funkcjonalno-przestrzenne, wpływające na rozwiązywanie problemów gospodarki miejskiej.

Zakres czasowy Studium obejmuje długofalowy proces zmian struktury przestrzennej miasta wynikający z realizacji strategicznych celów rozwoju miasta.

Rozwój Tomaszowa Mazowieckiego jest ściśle uwarunkowany wieloma czynnikami tak zewnętrznymi jak i wewnętrznymi utrwalonymi zarówno tradycją jak i czynnikami powstałymi współcześnie.

Czynniki te mają zazwyczaj istotny – sprzyjający lub hamujący wpływ na realizację celów. Stąd też podstawowym zadaniem polityki przestrzennej władz Tomaszowa Mazowieckiego będzie co najmniej utrwalanie uwarunkowań (czynników) sprzyjających rozwojowi i zablokowanie oddziaływania czynników hamujących.

W pierwszej fazie prac nad identyfikacją uwarunkowań¹ oceniono przestrzeń miasta poprzez pryzmat przepisów prawnych, uchwał Rady Miasta i wydanych decyzji administracyjnych, a następnie poprzez pryzmat wartości uniwersalnych charakteryzujących miasto, takich jak:

- demografia i rynek pracy,
- atrakcyjność miasta do zamieszkania,
- atrakcyjność miasta do rozwoju przedsiębiorczości,
- funkcjonalność struktury przestrzennej miasta i jej spójność.

W ocenie zwrócono szczególną uwagę na aspekty jakościowe właściwe dla aktualnej sytuacji i zarysowujących się trendów.

W dalszej kolejności uwarunkowania zostaną przeanalizowane z punktu widzenia sformułowanych wstępnie celów rozwoju i dokona się podziału na:

- uwarunkowania sprzyjające realizacji celów (możliwości),
- uwarunkowania ograniczające realizację celów (zagrożenia).

2. Charakter, obszar i zakres „Studium”

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa politykę przestrzenną miasta, przy uwzględnieniu zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

¹ Uwarunkowania to zespół czynników społecznych, ekonomicznych, przyrodniczych itp. w istotny sposób wpływających na zagospodarowanie przestrzenne i rozwój miast a niezależnych bądź mało zależnych od działań podmiotów realizujących cele rozwoju gminy. Uwarunkowania w dużym stopniu przesądzają o możliwości realizacji ustalonych celów rozwoju i mogą wpłynąć na ich weryfikację.

„Studium” po uchwaleniu przez Radę Miejską w Tomaszowie Mazowieckim, jako dokument o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego zobowiązuje organa samorządu miasta i jednostki bezpośrednio im podległe i służy do:

- koordynowania własnych i ponadlokalnych zamierzeń w zakresie gospodarki przestrzennej, podejmowanych na terenie miasta,
- zasilania informacjami koordynacyjnymi dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego,
- promocji rozwoju przestrzennego miasta.

Ustalenia „Studium” są wiążące dla organów miasta przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są przepisem gminnym aktami prawa miejscowego.

Obszar „Studium” obejmuje miasto Tomaszów Mazowiecki w jego granicach administracyjnych, którego powierzchnia wynosi 4170 ha.

Zakres „Studium” obejmuje:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji miasta oraz problemów i uwarunkowań związanych z jego rozwojem,
- określenie kierunków rozwoju gospodarki przestrzennej miasta,
- sformułowanie polityki przestrzennej miasta.

3. Uwarunkowania prawne o charakterze ogólnym

Jedną z podstawowych zasad działania państwa określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej jest zapewnienie decentralizacji władzy publicznej. Istotną część zadań samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Współpraca między różnymi organami i ośrodkami władzy publicznej opiera się więc na negocjacjach oraz wspólnym ustalaniu celów i sposobów ich realizacji, na podstawie i w granicach prawa. To prawo jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej i stanowi najmocniejsze uwarunkowanie jej realizacji.

Ze względu na traktowanie przepisów prawa jako instrumentów i uwarunkowań realizacji polityki przestrzennej ważny jest ich podział na następujące grupy:

- określające zadania, które Miasto winno realizować,
- określające warunki realizacji zadań (dozwolony zakres działania, regulacje ustalające jakie instrumenty, w jaki sposób i przy jakich ograniczeniach można je stosować),
- określające zakres regulacji prawnych, które Miasto może wprowadzać (własne instrumenty prawne).

Pierwszą grupę stanowią przepisy ustrojowe. Podstawowymi aktami są ustawy: o samorządzie gminnym i o samorządzie powiatowym. Z zakresu zadań tam wymienionych, jako związane z gospodarką przestrzenną należy wymienić:

- zapewnienie ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska, zaspokajanie potrzeb w zakresie dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaspokajanie potrzeb w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- zaspokajanie potrzeb w zakresie lokalnego transportu zbiorowego,
- zaspokajanie potrzeb w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- zaspokajanie potrzeb w zakresie zieleni gminnej i zadrzewień,
- zadania w zakresie geodezji, kartografii i katastru,
- zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami,

- zadania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, przeciwpożarowej i zapobiegania innym nadzwyczajnym zagrożeniom życia i zdrowia ludzi oraz środowiska.

Wymienione powyżej zadania są jedynie zakresem ustrojowym i nie regulują zasad ich realizacji. Zasady te regulują przepisy szczegółowe. Ważne jest jednak stwierdzenie, że zapewnienie ładu przestrzennego i pozostałe zadania z tym związane są obowiązkiem władz samorządowych.

Druga grupa uwarunkowań prawnych to warunki realizacji zadań opisane w przepisach szczegółowych.

Korzystanie z przestrzeni reguluje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

O sposobie wykorzystania konkretnych obszarów, w sposób wiążący wszystkich gospodarujących w przestrzeni rozstrzygają jedynie dwa rodzaje aktów prawnych wydawane przez gminy:

- plany miejscowe będące aktami prawa miejscowego, sporządzanymi przy uwzględnieniu przepisów szczegółowych,
- administracyjne decyzje WZiZT – o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy, wydawane na podstawie przepisów szczegółowych w procesie administracyjnym, dla obszarów nie posiadających planów.

Ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gmin. Wyjątek stanowią tereny zamknięte i inwestycje określone w przepisach szczególnych. Wyjątkiem są także zadania o charakterze ponad lokalnym, które do planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzane są przez samorząd wojewódzki i administrację rządową. Warunki wprowadzania zadań do planów miejscowych są przedmiotem uzgodnienia marszałka województwa z prezydentem miasta.

Z zapisów prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przytoczyć następujące regulacje, które stanowią istotne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego:

- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości,
- nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu),
- nie można uzależnić wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunkach zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nie przewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Jako mniej zdeterminowane, ale nie mniej ważne należy wymienić następujące przepisy:

- w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i

architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego,

- w granicach określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W zasadzie każdy instrument wykorzystywany przez gminę jest w określony sposób regulowany prawem, toteż kategorię tę można ograniczyć do trzech aspektów:

- w planowaniu przestrzennym plan miejscowy i decyzja WZiZT są wykorzystaniem i egzekucją prawa – te dwa rodzaje instrumentów są najmocniejsze i "typowo" przestrzenne, stosowanie ich reguluje i ogranicza Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- możliwości finansowe działania samorządu terytorialnego, w tym wykorzystanie inwestycji jako instrumentu realizacji polityki przestrzennej reguluje Ustawa o finansach publicznych,
- gospodarowanie nieruchomościami przez gminę ogranicza zarówno Ustawa o samorządzie gminnym, jak i Ustawa o gospodarce nieruchomościami, istotne jest, że gmina nie może prowadzić działalności gospodarczej jaką jest obrót nieruchomościami, chyba że zakup, sprzedaż, wymiana, dzierżawa itp. gruntów odnoszą się do realizacji celów publicznych należących do zadań gminy.

Uwarunkowania prawne w odniesieniu do prawa krajowego mają charakter uniwersalny – dotyczą każdej jednostki samorządu terytorialnego. Natomiast przepisy gminne tworzone w gminach mają charakter lokalny – obowiązują tylko na ich terytorium.

4. Podstawa prawna, organ sporządzający i zespół autorski „Studium”

Podstawę prawną opracowania pierwotnie obowiązującego „Studium” stanowiła ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego sporządził Zarząd Miasta w oparciu o uchwałę Nr 444/97 Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 22 października 1997 roku.

Merytoryczne opracowanie „Studium” prowadził Zespół Planistyczny Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie przy współpracy zespołu z Wydziału Architektury i Urbanistyki i Wydziału Gospodarki Komunalnej w Tomaszowie Mazowieckim:

- mgr inż. Ewa Goras – główny projektant Studium, uprawnienia urbanistyczne 1498/99
- mgr inż. Elżbieta Okraska – projektant infrastruktury
- mgr inż. Grażyna Korzeniak – projektant ochrony środowiska
- mgr inż. Jacek Popiela – projektant komunikacji

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Osiągnięcie założonych celów jest w dużej mierze zależne od szans i zagrożeń oraz możliwości i ograniczeń stanowiących uwarunkowania rozwoju miasta.

Określone są one przez:

- uwarunkowania zewnętrzne, związane z położeniem miasta w regionie i bezpośrednim otoczeniu,
- uwarunkowania wewnętrzne, wynikające z zasobów miasta i jego struktury funkcjonalno-przestrzennej.

1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Pod pojęciem uwarunkowań zewnętrznych rozumie się zjawiska gospodarcze, przyrodnicze, kulturowe, społeczne i inne, które wynikają z usytuowania miasta w regionie oraz z oddziaływania tego regionu na miasto, stwarzając określone szanse i zagrożenia dla osiągnięcia założonych celów rozwoju przestrzennego miasta.

1.1. Funkcja miasta

W strukturze sieci osadniczej województwa łódzkiego miasto Tomaszów Mazowiecki pełni funkcję ośrodka subregionalnego z funkcjami krajowymi, głównie w zakresie nowoczesnej przedsiębiorczości oraz obsługi ruchu turystycznego, a ponadto predestynowane jest do funkcji centrum logistycznego oraz centrum sportu i rekreacji. Obszar miasta należy do obszarów krajobrazu o znacznych wartościach kulturowych w którym dokonywać się będzie rewaloryzacja urbanistyczna. Miasto leży w kompleksie łódzkiej strefy ekonomicznej – podstrefie Tomaszów Mazowiecki i stanowi znaczący węzeł rozwoju społeczno-gospodarczego w paśmie aktywności społeczno-gospodarczej o znaczeniu regionalnym Bełchatów – Piotrków Trybunalski – Tomaszów – Opoczno. Ponadto dla gminy Tomaszów Mazowiecki i zespołu sąsiednich gmin wiejskich sąsiednich: Rokiciny, Będków, Ujazd, Lubochnia, Inowódz, Rzeczyca, Czerniewice, Żelechlinek miasto stanowi ośrodek obsługi ponadlokalnej. Miasto jest ponadto położone na trasie „Szlaku Romańskiego” łączącego zabytki architektury romańskiej w Polsce, w województwie łódzkim obejmującego: Tum pod Łęczycą – Inowódz – Sulejów – Żarnów i inne.

1.2. Środowisko przyrodnicze, kulturowe

Walory przyrodnicze

- a) osią ekologiczną miasta jest rzeka Pilica z malowniczymi zakolami i rozległą doliną, w jej sąsiedztwie znajduje się rezerwat przyrody „Niebieskie Źródła” (projektowany obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Niebieskie Źródła” o kodzie PLH100005),
- b) południowa część miasta znajduje się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
- c) północno-wschodnia część miasta znajduje się w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego (niewielki obszar) i w jego otulinie,
- d) w granicach administracyjnych miasta występuje stanowisko dokumentacyjne „Groty Nagórzyckie”,
- e) duży obszar miasta znajduje się w granicach projektowanych:
 - Spalsko-Sulejowskiego” obszaru chronionego krajobrazu,

- zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Doliny rzeki Wolbórki”,
 - zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Cieblowickie Łąki” (projektowany obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Łąki Cieblowickie” o kodzie PLH100013),
 - zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Groty Nagórzyckie”,
 - stanowiska dokumentacyjnego „Księża Góra”,
- f) w granicach administracyjnych miasta występuje 5 użytków ekologicznych (2 mokradła, łąka, 2 torfowiska) w Nadleśnictwie Piotrków Trybunalski, Leśnictwo Tomaszów Mazowiecki, Obręb Nagórzyce (powołane Rozp. Nr 57/ 2001 Woj. Łódzkiego z dn. 17.12.2001),
- g) 3 parki zabytkowe: park Rodego, park przy pałacu Ostrowskich oraz przy kościele ewangelicko-augsburskim, park przy Niedźwiedziu,
- h) 12 pomników przyrody:
- 7 dębów szypułkowych przy Muzeum (ul. P.O.W .11/15),
 - 2 dęby szypułkowe przy ulicy P.O.W .17,
 - 2 dęby szypułkowe przy budynku MOK w Parku Miejskim (ul. Browarna),
 - wiąz polny w Białostrzegach na terenie byłego parku (przy d. G.S. Samopomoc Chłopska),
- i) w południowo-wschodniej części miasta występuje część złoża surowców naturalnych (kruszywo naturalne) – „Ludwików”.

Wartości kulturowe:

- a) zabytkowy układ urbanistyczny miasta, objęty ochroną konserwatorską,
- b) zespoły sakralne:
- kościół parafialny p.w. św. Antoniego – XIX w.,
 - kościół ewangelicki Św. Trójcy – XIX w.,
 - zespół kościoła ewangelickiego Zbawiciela – XIX/XX w.,
 - kościół parafialny rzymsko – katolicki pod wezwaniem św. Marcina,
 - cmentarz żydowski.
- c) zespoły rezydencjalne i zabytki architektury:
- pałac Ostrowskich, pocz. XIX w.,
 - pałac Rodego, XIX w.,
 - pałac, ul. Barlickiego, XIX w.,
 - pałac, ul. Warszawska, XIX w.,
 - pałac, ul. Spalska, XIX w.,
 - dawne jatki, ul. Rzeźnicza, XIX w.,
 - poczta, XX w.,
 - budynek magistratu, XX w.,
 - budynek liceum, XIX w.,
 - szkoła podstawowa nr 2, ul. Warszawska, XX w.,
 - łaźnia, ul. Tkacka, XIX w.,
 - bank, ul. Mościckiego, XX w.,
- d) zabytki techniki:
- dawna przędzalnia i fabryka sukna „Batavia” ul. Warszawska, pocz. XIX w.,
 - dawna fabryka włókiennicza Landsberga, k. XIX w.,
 - fabryka dywanów i chodników, 1900 r.,
 - dawna fabryka Bornsteina, pocz. XX w.,
 - dawna Fabryka Sztucznego Jedwabiu, pocz. XX w.,
 - dawna fabryka sukna Landsberga, k. XIX w.,
 - dawna fabryka włókien sztucznych Bornsteina – XIX/XX w.,
- e) cmentarze historyczne:
- cmentarz katolicki,
 - cmentarz ewangelicki,
 - cmentarz żołnierzy,

- cmentarz prawosławny.
- f) stanowiska archeologiczne;
 - g) miejsca pamięci narodowej,
 - h) strefy ochrony konserwatorskiej:
- Na terenie miasta istnieją strefy: „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, „B” – układu rozplanowania, strefy zostały zaznaczone na rysunku Studium; ponadto istnieje strefa ochrony konserwatorskiej „W”, obejmująca tereny występowania stanowisk archeologicznych, oraz strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obejmująca znaczne skupisko stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z „Wojewódzkim programem opieki nad zabytkami w województwie łódzkim”, przyjętym uchwałą Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 19 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 28 lipca 2007 r. Nr 239, poz. 2218), układ urbanistyczny miasta wskazany jest do rewitalizacji, w szczególności w zakresie modernizacji i adaptacji obiektów historycznych, usunięcia ruchu tranzytowego z historycznego centrum miasta, rewaloryzacji terenów zieleni i dolin rzek oraz rewitalizacji terenów zdegradowanych.

1.3. Infrastruktura społeczna

Miasto Tomaszów Mazowiecki stanowi znaczący ośrodek o zasięgu ponadlokalnym w zakresie szkolnictwa ogólnokształcącego i zawodowego, a także licznych ośrodków kultury (MDK, MOK, DOK, OK „Tkacz”), gdzie młodzież z miasta i gmin sąsiednich może rozwijać i doskonalić swoje umiejętności.

Sport i rekreacja stanowi w Tomaszowie specjalną dziedzinę życia miasta o dużych tradycjach i o znaczeniu ogólnokrajowym. W mieście działają 2 kluby sportowe: KS Pilica, RKS Lechia, Towarzystwo Krzewienia Kultury Fizycznej, Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji.

1.4. Komunikacja i infrastruktura techniczna

Tomaszów jest położony w węźle dróg krajowych i dobrze połączony z całym komunikacyjnym układem ogólnokrajowym o znaczeniu podstawowym. Powiązania zapewnia:

- a) droga krajowa nr 8 (docelowo droga ekspresowa S8) Wrocław – Tomaszów Mazowiecki – Warszawa – granica państwa PL-LT (Budzisko), stanowiąca część drogi międzynarodowej E67,
- b) droga krajowa nr 48 Tomaszów Mazowiecki – Białobrzegi – Koźnice – Kock,
- c) droga wojewódzka nr 713 Łódź – Tomaszów Mazowiecki – Opoczno,
- d) drogi powiatowe.

Ponadto w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego ujęta jest droga ekspresowa S74: Łódź – Tomaszów Mazowiecki – Kielce – Tarnobrzeg – Nisko. Krajowy układ drogowy jest wspierany przez połączenia kolejowe:

- a) linię kolejową nr 22 Tomasz Mazowiecki – Radom (stanowiącą część połączenia Łódź – Tomasz Mazowiecki – Radom – Lublin),
- b) linię kolejową nr 25 Łódź – Tomasz Mazowiecki – Opoczno – Skarżysko-Kamienna – Sandomierz – Dębica,
- c) linię kolejową nr 53 Tomaszów Mazowiecki – Spała.

Docelowo przewiduje się modernizację linii kolejowych nr 22 i 25, w tym stworzenie połączenia w relacji Łódź – Tomasz Mazowiecki – Opoczno – Centralna Magistrala Kolejowa (Kraków/Katowice).

Sieć elektroenergetyczna miasta Tomaszów Mazowiecki jest ściśle związana z siecią elektroenergetyczną gmin sąsiadujących i pobliskich. Przez obszar miasta wiodą trasy

linii wysokiego napięcia 110 kV zasilające 3 stacje elektroenergetyczne 110/15 kV (Główne Punkty Zasilające – GPZ) zlokalizowane na terenie miasta, relacji:

- Tomaszów 1 – Opoczno,
- Tomaszów 1 – Bronisławów,
- Tomaszów 1 – Piotrków,
- Tomaszów 2 – Łaznów,

oraz linia 110 kV spinająca GPZ Tomaszów 1 – GPZ 110/6 kV przy byłych zakładach „Wistom” – GPZ Tomaszów 2 – GPZ Rolland.

Linie napowietrzne średniego napięcia 15 kV wyprowadzone ze stacji elektroenergetycznych przebiegające przez miasto zasilają odbiorców nie tylko w mieście ale również na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki i gmin sąsiadujących.

Ponadto przez miasto przebiega:

- a) gazociągi wysokiego ciśnienia DN 300: Tomaszów Mazowiecki – Piotrków Trybunalski i Tomaszów Mazowiecki – Koluszki oraz gazociąg DN 150 stanowiący odejście gazociągu DN 400 Mory k/Warszawy – Piotrków Trybunalski, z dwoma stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia na terenie miasta,
- b) magistrala wodna (3 rurociągi) Tomaszów Mazowiecki – Brzustówka – Łódź,
- c) kolektor sanitarny odprowadzający ścieki komunalne z Ośrodka Rekreacyjnego w Borkach do Oczyszczalni Ścieków w Tomaszowie Mazowieckim,
- d) radiolinia Tomaszów Mazowiecki – Majków.

Abonenci telefonii przewodowej Telekomunikacji Polskiej S.A w mieście i gminie powiązani są z piotrkowskim obszarem telekomunikacji i należą do strefy numeracyjnej Piotrkowa Trybunalskiego. Natomiast Abonenci operatorów sieci telefonii komórkowych powiązani są z centrami telekomunikacyjnymi w Warszawie.

Miasto Tomaszów Mazowiecki korzysta z rejonowego składowiska śmieci zlokalizowanego w sąsiedniej gminie Lubochnia.

2. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE STWARZAJĄCE SZANSE I WYWOŁUJĄCE OGRANICZENIA DLA ROZWOJU TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO – PODSUMOWANIE

Szanse dla rozwoju przestrzennego Tomaszowa Mazowieckiego:

- a) korzystne położenie miasta w rozwijającym się paśmie aktywności społeczno-gospodarczej o znaczeniu regionalnym Bełchatów – Piotrków Trybunalski – Tomaszów Mazowiecki – Opoczno obejmującym południowo-centralny obszar województwa łódzkiego,
- b) położenie Tomaszowa Mazowieckiego na skrzyżowaniu dróg krajowych nr 8 (docelowo S8) i 48, a w przyszłości także S74, oraz wojewódzkiej nr 713 stanowiących węzeł w sieci dróg o znaczeniu ponadregionalnym oraz przy linii kolejowej między głównymi węzłami Łódź – Radom – Lublin, a w przyszłości także Łódź – Kraków/Katowice,
- c) położenie miasta we wspaniałym terenie wypoczynkowo-rekreacyjnym, wśród kompleksów leśnych Puszczy Pilickiej, w pobliżu Zalewu Sulejowskiego i w sąsiedztwie parków krajobrazowych – Sulejowskiego i Spalskiego, tworzące się tradycje obsługi wypoczynku agroturystycznego,
- d) posiadanie na swoim terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, pobudzającej rozwój przemysłu i stwarzającej warunki do znaczącego zwiększenia miejsc pracy podnoszącej znaczenie Tomaszowa Mazowieckiego w skali ponadlokalnej,
- e) ugruntowana pozycja Tomaszowa Mazowieckiego jako ośrodka przemysłowego i turystycznego o funkcjach krajowych,

- f) wzrastające znaczenie miasta jako ośrodka usługowo-turystycznego o zasięgu powiatowym i ponadpowiatowym, a także ośrodka sportowo-rekreacyjnego,
- g) rezerwy tkwiące w stanie zainwestowania i w systemach zasilania.

Zagrożenia dla rozwoju przestrzennego Tomaszowa Mazowieckiego:

- a) konkurencyjna atrakcyjność Piotrkowa Trybunalskiego w potencjale gospodarczym,
- b) dekapitalizacja posiadanego majątku,
- c) kondycja ludności (niski przyrost naturalny, wzrost zachorowalności, pogłębiające się ubóstwo, bezrobocie ze wszystkimi jego skutkami),
- d) zagrożenie środowiska przyrodniczego,
- e) słaby stan techniczny dróg oraz ich znaczne przeciążenie szczególnie ruchem towarowym,
- f) zbyt wolne tempo restrukturyzacji przemysłu o znaczeniu krajowym i odpływ wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej.

3. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

Pod pojęciem uwarunkowań wewnętrznych rozumie się zjawiska przyrodnicze, kulturowe, przestrzenne, społeczne i ekonomiczne, które wynikają z własnych zasobów miasta, a które umożliwiają lub ograniczają osiągnięcie założonych celów rozwoju przestrzennego miasta.

3.1. Ekofizjografia – diagnoza stanu środowiska przyrodniczego

A. Diagnoza stanu środowiska przyrodniczego

(w diagnozie wykorzystano oprac. Ekofizjograficzne, Pracownia Ekofizjografii, W-wa, 1995 r.)

3.1.1. Położenie i rzeźba terenu

Tomaszów Mazowiecki znajduje się w południowej, staroglacjalnej części pasa nizin środkowopolskich. Zgodnie z podziałem Polski na jednostki geomorfologiczne [wg S. Gilewskiej] miasto jest położone w obrębie Niziny Południowomazowieckiej, lub Wzniesienia Południowomazowieckiego [wg J. Kondrackiego]. Tomaszów Mazowiecki leży w obrębie mezoregionu zwanego Równiną Piotrkowską. Równina Piotrkowska podobnie jak cały makroregion, którego jest częścią, kształtowała się pod dominującym wpływem procesów związanych ze zlodowaczeniami skandynawskimi.

Miasto Tomaszów Mazowiecki powstało nad Pilicą w sąsiedztwie węzła hydrologicznego jaki tworzą uchodzące doń Wolbórka, Czarna Belina, Piasecznica i Lubochenka. W granicach miasta znajduje się odcinek doliny Pilicy i dolne odcinki dolin jej dopływów. Doliny rzeczne wcinające się dość głęboko w powierzchnię płaskiej wysoczyzny polodowcowej stanowią najbardziej charakterystyczny element ukształtowania powierzchni miasta.

Zdenudowana wysoczyzna polodowcowa wznosi się na wysokość 170-180 m n.p.m. Na wysoczyźnie znajduje się najwyższy punkt w granicach miasta – 183 m n.p.m. (Wola Wiaderno). W kierunku dolin rzecznych wysoczyzna opada zboczami o zróżnicowanych spadkach. Zbocza, w górnej części, przeważnie łagodne, ku dołowi stromieją osiągając nachylenie do 20%. Wiąże się to ze zjawiskiem cyklicznego odmładzania rzeźby erozyjnej. Obok zboczy dolin rzecznych elementem urozmaicającym krajobraz są liczne formy erozyjne i denudacyjne, rozcinające wysoczyznę w sąsiedztwie krawędzi dolin rzecznych. Osiągają one głębokość do kilkunastu metrów. Wyróżniają się trzy generacje takich form od najstarszych,

szerokich, o łagodnych zboczach dolinek denudacyjnych, poprzez bardziej strome parowy, do młodych stromościennych wąwozów.

Poniżej zboczy wyciętych w wysoczyźnie polodowcowej, rozciągają się doliny rzeczne. Dolina Pilicy osiąga szerokość od 1 do ponad 2,5 km. W dolinie występują konsekwentnie dwa tarasy akumulacyjne. Trzeci najstarszy i najwyższy taras występuje w obrębie doliny fragmentarycznie. Taras zalewowy wznosi się przeciętnie 1-2 m ponad średni stan wody w rzece. Na tarasie zalewowym znajduje się najniższy położony punkt miasta – poniżej 151 m n.p.m. w północno-wschodniej jego części. Powierzchnia niższego tarasu nadzalewowego wznosi się na 3-5 m nad poziomem rzeki, a wyższego tarasu nadzalewowego 6-10 m. Powierzchnie tarasów urozmaicone niskimi kępami i płytkimi starorzeczami są w zasadzie płaskie.

Doliny dopływów Pilicy są znacznie węższe – nie przekraczają 200-300 m (lokalnie do 500 m – dolina Wolbórki). Z tego względu nie są samodzielnym elementem krajobrazotwórczym, lecz stanowią istotne urozmaicenie rzeźby wysoczyzny. W dolinach dopływów Pilicy występuje system tarasów nawiązujący do tarasów rzeki głównej.

3.1.2. Geomorfologia

Równina Piotrkowska, w odróżnieniu od znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta (na południowy-wschód) mezoregionu Wzgórz Opoczyńskich, wchodzącego w skład Wyżyny Małopolskiej, kształtowała się pod wpływem procesów akumulacji glacialnej, a następnie denudacji i erozji rzecznej. Wpływ na rzeźbę terenu ukształtowania powierzchni starszego podłoża podczwartorzędowego jest tu znikomy.

Od czasu lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego następuje organizacja sieci rzecznej i związany z nią najstarszy cykl erozyjny datowany na interstadiał bużański. Najstarsze krawędzie erozyjne od tego czasu uległy denudacji. Pozostałością tego cyklu erozyjnego są łagodne stoki denudacyjne o nachyleniu 2-5% i szerokie dolinki denudacyjne na wysoczyźnie. Utworzone wówczas doliny rzeczne zostały wypełnione serią aluwialną. Powierzchnia akumulacji rzecznej wznosiła się 6-10 m ponad współczesne dna dolin, o czym świadczą wyższe tarasy nadzalewowe. Wyższy taras nadzalewowy występuje w dolinach Wolbórki, Czarnej i Pilicy w północnej części miasta. Przebieg dolin rzecznych z tego okresu nawiązuje do wcześniejszej pradoliny Wieprz – Pilica utworzonej przed czołem lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego.

Kolejny cykl erozyjny wiąże się z interglacjałem eemskim i erozją boczną najmłodszego zlodowacenia. Ówczesna sieć rzeczna w niewielkim stopniu odbiegała od współczesnej. Przekształcone przez denudację, powstałe wówczas zbocza erozyjno-denudacyjne mają nachylenie do 20%.

Doliny rzeczne wycięte w okresie interglacjału eemskiego i poszerzone podczas ostatniego zlodowacenia, wypełniły aluwia, budujące dzisiejszy niższy taras nadzalewowy.

Ostatni, najmłodszy cykl erozyjny wiąże się z holocenem. Doliny rzeczne z reguły wcinają się w aluwia akumulowane w ostatnim cyklu (w niższy taras nadzalewowy). Formy erozyjne z tego okresu są zdecydowanie najbardziej wyraziste. Są to podcięte (odmłodzone) przez współczesną rzekę krawędzie dolin, krawędź dzieląca taras zalewowy od nadzalewowego i stromościenne wąwozy rozcinające zbocze wysoczyzny. Nachylenie najmłodszych krawędzi erozyjnych dochodzi do 35°.

Wycięte w holocenie doliny wypełniane są aluwiami budującymi współczesny taras zalewowy. W obrębie tarasu wyróżniają się kępy i wyniosłości oraz obniżenia i starorzecza. Na tarasie zalewowym u wylotu wąwozów tworzą się współczesne stożki napływowe.

Obok wymienionych naturalnych form geomorfologicznych na terenie Tomaszowa w ciągu wieloletniego gospodarowania powstało wiele form antropogenicznych. Są to wykopy i nasypy związane z drogowymi i kolejowymi trasami komunikacyjnymi, wielkoprzestrzenne przekształcenia powierzchni, powstałe w wyniku

działalności przemysłowej, hydrotechnicznej, czy intensywnego budownictwa mieszkaniowego oraz wyrobiska po eksploatacji surowców.

Tomaszów Mazowiecki położony nad Pilicą w całości znajduje się w jej zlewni. Pilica, w środkowej i północnej części miasta płynie szeroką doliną akumulacyjną. Na południu, gdzie w granicach miasta znajduje się tylko zachodnia część doliny, zwięża się ona. Mamy tu do czynienia z przelomowym odcinkiem doliny. Ma on uwarunkowania tektoniczne.

Koryto Pilicy o szerokości 80-120 m zachowało dość duży stopień naturalności. Rozwinięcie koryta ma cechy pośrednie pomiędzy typem meandrowym a roztokowym. Spadek podłużny zwierciadła wody rzeki wynosi 0,045%. Maksymalny notowany przepływ Pilicy wyniósł ok. 450 m³/s. W warunkach naturalnych współczynnik nierównomierności przepływu rzeki nizinnej typu Pilicy wynosi ok. 200 tzn. przepływ minimalny jest 200 razy mniejszy od maksymalnego. W związku z budową zbiornika sulejowskiego przebieg stanów rzeki jest znacznie bardziej wyrównany niż pierwotnie. Przy właściwej eksploatacji zbiornika sulejowskiego stany powodziowe na terenie miasta nie powinny występować.

Bezpośrednim dopływem Pilicy na terenie Tomaszowa jest Wolbórka. Dopływami Wolbórki są Czarna Bielina i Lubochenka. Z kolei dopływem Czarnej jest Piasecznica. Na terenie miasta mamy do czynienia wyłącznie z dolnymi odcinkami wymienionych cieków. Koryta ich są sztucznie wyprostowane, a doliny silnie przekształcone antropogenicznie. Spadki podłużne dopływów Pilicy wynoszą 0,07-0,25%, a zmienność przepływów jest większa niż w przypadku Pilicy.

Obok omówionych cieków na obszarze miasta występują dość liczne zbiorniki wód stojących. W większości są to niewielkie, naturalne łachy i starorzecza na obu niższych tarasach Pilicy. Osobliwością Tomaszowa są Błękitne Źródła – zbiorniki typu starorzeczy na tarasie zalewowym Pilicy z samowypływami krasowych wód subartezyjskich z utworów jury. Obok naturalnych zbiorników wodnych należy wyróżnić zbiorniki zaporowe na Czarnej Bieliny i Piasecznicy.

Tomaszów Mazowiecki leży na obszarze, gdzie miąższość osadów czwartorzędowych jest stosunkowo niewielka, a skały mezozoiku występują płytko lub bezpośrednio na powierzchni. Miasto położone jest w obrębie dużej jednostki tektonicznej, zbudowanej ze skał mezozoicznych, zwanej niecką mogileńsko-łódzką. Jest ona częścią składową parasyklinorium szczecińsko-łódzko-miechowskiego.

Nieckę tomaszowską w obrębie miasta budują skały górnej jury i dolnej kredy. Zgodnie z ułożeniem warstw w tektonicznej strukturze synklinalnej jaką jest niecka, najstarsze osady znajdują się na zewnątrz, a najmłodsze w osi niecki. Najstarszymi osadami występującymi w podłożu czwartorzędu są wapienie skaliste, oolitowe i gąbkowe górnego oksfordu. Budują one podłoże czwartorzędu w północno-wschodniej części miasta. W kierunku południowo-zachodnim zapadają one coraz głębiej kolejno pod młodsze osady. Na wymienionych osadach górnego oksfordu leżą wapienie margliste i margle (odstaniają się na powierzchni na zboczach ostańca erozyjnego w dolinie Pilicy), wyżej ility i ility margliste kimerydu. Serię utworów górnej jury kończą ility i iltowce margliste oraz margle i wapienie margliste portlandu. Te ostatnie były eksploatowane w nieczynnym kamieniołomie w zboczu doliny przy ul. Św. Antoniego.

Na osadach jury leżą należące do kredy dolnej ility, mułowce z syderytami oraz piaski reprezentujące berias, walanżyn i hoteryw, a na nich piaskowce i piaski albu środkowego. Z tych piaskowców zbudowana jest skarpa w Grotach Nagórzyckich, a po wschodniej stronie Pilicy, poza granicą miasta, piaski eksploatowane są na złożu „Biała Góra”. Dalej na południu w zboczu doliny odstaniają się leżące na piaskach i piaskowcach gezy i margle albu górnego oraz margle, wapienie i opoki cenomanu. Te ostatnie osady reprezentujące górną kredę, stanowią najmłodsze ogniwo mezozoiku występujące w osi niecki.

W dominującej części powierzchnia miasta zbudowana jest z osadów czwartorzędowych. Na wysoczyźnie są to utwory związane z akumulacją lodowcową i

wodnolodowcową, a w dolinach rzecznych – aluwia. Ponadto zarówno na wysoczyźnie jak i w dolinie występują osady deluwialne oraz nasypy antropogeniczne.

Dwa młodsze poziomy glin zwałowych powstały w związku z deglacją lodolodów dwu stadiów zlodowacenia środkowopolskiego. Dolny poziom gliny zwałowej reprezentującej stadiu maksymalny podścielony jest, miąższą na północy i cieniejącą ku południowi, serią piasków wodnolodowcowych, a miejscami mułków zastoiskowych. Wymienione piaski wodnolodowcowe powszechnie występują na powierzchni w krawędziach i na zboczach erozyjno-denudacyjnych w środkowej i południowej części miasta. Gлина zwałowa tego poziomu tworzy na wysoczyźnie ciągłą warstwę o miąższości 5-10 m. Na południu i we wschodniej części miasta występuje ona powszechnie na wierzchołkach i stokach denudacyjnych wysoczyzny polodowcowej.

W dolinach rzecznych zdecydowanie dominują piaski facji korytowej. Oba tarasy nadzalewowe zbudowane są praktycznie wyłącznie z piasków. Drobnziarniste piaski rzeczne wyższego tarasu nadzalewowego osiągają miąższość do 7 m, a piaski z przewarstwieniami mułków niższego, bałtyckiego tarasu nadzalewowego mają miąższość przeciętnie ok. 5 m. Piaszczysty jest również holocenijski taras zalewowy. Miąższość piasków tarasu zalewowego w dolinie Pilicy sięga 10 m, ale z reguły jest mniejsza.

W dolinach dopływów Pilicy miąższość piasków tarasowych nie przekracza 3-4 m. Marginalne znaczenie na terenie miasta mają piaski eoliczne formujące niewielkie wydmy na tarasie nadzalewowym i starych stożkach deluwialnych.

3.1.3. Warunki wodne

1) Wody powierzchniowe

Tomaszów Mazowiecki położony nad Pilicą w całości znajduje się w jej zlewni. Pilica, w środkowej i północnej części miasta płynie szeroką doliną akumulacyjną. Na południu, gdzie w granicach miasta znajduje się tylko zachodnia część doliny, zwęża się ona. Mamy tu do czynienia z przelomowym odcinkiem doliny. Ma ona uwarunkowania tektoniczne.

Koryto Pilicy o szerokości 80-120 m zachowało dość duży stopień naturalności. Rozwinięcie koryta ma cechy pośrednie pomiędzy typem meandrowym a roztokowym. Spadek podłużny zwierciadła wody rzeki wynosi 0,045%.

Maksymalny notowany przepływ Pilicy wyniósł ok. 450 m³/s. W warunkach naturalnych współczynnik nierównomierności przepływu rzeki nizinnej typu Pilicy wynosi ok. 200 tzn. przepływ minimalny jest 200 razy mniejszy od maksymalnego. W związku z budową zbiornika sulejowskiego przebieg stanów rzeki jest znacznie bardziej wyrównany niż pierwotnie. Przy właściwej eksploatacji zbiornika sulejowskiego stany powodziowe na terenie miasta nie powinny występować.

Bezpośrednim dopływem Pilicy na terenie Tomaszowa jest Wolbórka. Dopływami Wolbórki są Czarna Bielina i Lubochenka (Biała Gać). Z kolei dopływem Czarnej Bieliny jest Piasecznica. Na terenie miasta mamy do czynienia wyłącznie z dolnymi odcinkami wymienionych cieków. Koryta ich są sztucznie wyprostowane, a doliny silnie przekształcone antropogenicznie. Spadki podłużne dopływów Pilicy wynoszą 0,07 – 0,25%, a zmienność przepływów jest większa niż w przypadku Pilicy.

Obok omówionych cieków na obszarze miasta występują dość liczne zbiorniki wód stojących. W większości są to niewielkie, naturalne łachy i starorzecza na obu niższych tarasach Pilicy. Osobliwością Tomaszowa są „Błękitne Źródła” – zbiorniki typu starorzeczy na tarasie zalewowym Pilicy z samowypływami krasowych wód subartezyjskich z utworów jury. Obok naturalnych zbiorników wodnych należy wyróżnić zbiorniki zaporowe na Czarnej i Piasecznicy.

Pilica

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego wody rzeki winny spełniać warunki I klasy czystości powyżej zbiornika sulejowskiego oraz warunki klasy II poniżej zbiornika sulejowskiego, czyli dla miasta Tomaszowa Mazowieckiego warunki II klasy czystości. Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska (WIOŚ) z 2006 r., według prowadzonych badań w punktach pomiarowych w Brzustówce i Tomaszowie Mazowieckim (oba punkty w granicach administracyjnych miasta) – wody Pilicy klasyfikowały się do wód zadowalającej jakości.

Wolbórka

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego wody dopływów Pilicy winny spełniać wymagania II klasy czystości. Zgodnie z informacją WIOŚ z 2006 r., w punkcie pomiarowym w Tomaszowie wody Wolbórki były niezadowalającej jakości.

Czarna Bielina

Rzeka winna spełniać warunki II klasy czystości. Zgodnie z informacją WIOŚ z 2006 r., z badań kontrolnych w Tomaszowie wynika, że wody Czarnej Bieliny klasyfikowały się do wód zadowalającej jakości.

Piasecznica

Według założeń docelowych, jakość jej wód powinna odpowiadać II klasie czystości. Zgodnie z informacją WIOŚ z 2006 r., w punkcie pomiarowym w Ujeździe (powyżej miasta) wody Piasecznicy były niezadowalającej jakości.

2) Wody podziemne

Wody podziemne na obszarze Tomaszowa Mazowieckiego pochodzą z warstw górnej jury, dolnej kredy i czwartorzędu. Szczelinowe i krasowe wody w utworach górnourajskich występują pod napięciem. Tworzą one drugi poziom wodonośny w środkowej i północnej części miasta. Szczelinowo-porowe wody podziemne z utworów kredy tworzą pierwszy poziom wodonośny na niewielkim obszarze w sąsiedztwie krawędzi wysoczyzny w południowej części Tomaszowa. Wody podziemne starszego podłoża często pozostają w kontakcie z wodami czwartorzędowymi i są drenowane przez Pilicę. Fakt, że dolina Pilicy rozcina starsze warstwy wodonośne, może prowadzić do mieszania się zanieczyszczonych wód doliny z czystymi wodami starszego podłoża.

Na terenie miasta pierwszy poziom wód podziemnych stanowią praktycznie wyłącznie wody czwartorzędowe. W obrębie dolin rzecznych warstwę wodonośną tworzą piaski serii korytowych trzech występujących tam tarasów. Z uwagi na dominujące w warstwie wodonośnej frakcje drobne warunki filtracji są tam średnie i dość słabe. Miąższość warstwy wodonośnej w dolinach sporadycznie przekracza 10 m. Są to wody o charakterze porowym i mają swobodne zwierciadło. Wody podziemne zasilane są przez miejscową infiltrację opadów, dopływ z wysoczyzny i z warstw wodonośnych starszego podłoża (np. Niebieskie Źródła).

Stan zwierciadła wody gruntowej na tarasach, a w szczególności na tarasie zalewowym, jest uzależniony od stanu lustra wody w rzece.

Podziemne warstwy czwartorzędowe wysoczyzny tworzą łącznie z wodami dolin rzecznych jeden poziom. Warstwą wodonośną są tu piaski i żwiry wodnolodowcowe zlodowacenia środkowopolskiego. W większości przypadku czwartorzędowe wody podziemne wysoczyzny mają zwierciadło swobodne, tylko lokalnie może je napinać nadległa warstwa glin zwałowych.

Jakość wód podziemnych poziomu czwartorzędowego jest silnie zróżnicowana przestrzennie. Wody podziemne napływające do doliny Pilicy z otaczających wysoczyzn odznaczają się stosunkowo dobrą jakością. Najgorsza sytuacja pod tym względem, panuje w dolinach rzecznych. Powodem jest brak warstwy izolującej wody podziemne od powierzchni i liczne źródła zanieczyszczenia na terenie miasta. Są to

obok obiektów przemysłowych i magazynowych, także obszary zabudowy mieszkaniowej pozostające poza zasięgiem kanalizacji.

Tomaszów jest położony w strefie wpływu dwóch zbiorników wód podziemnych (wg A. S. Kleczkowski „Obszary głównych zbiorników wód podziemnych [GZWP] w Polsce, wymagające szczególnej ochrony”) – zbiornika Opoczno (nr 410), klasa czystości wód a, b, I c oraz Koluszki – Tomaszów (nr 404), klasa czystości wód I b, c. Oba zbiorniki są typu szczelinowo-krasowego, średnia głębokość ujęć powyżej 100 m do 200m, wiek zbiorników wg oznaczeń J3.

Wody przypowierzchniowe występują płytko (0-2 m p.p.t.), podlegają dużym wahaniom, a okresowo mogą zanikać.

3.1.4. Ocena warunków budowlanych

Przydatność konkretnego obszaru do określonego typu zagospodarowania (zabudowy) z punktu widzenia racjonalności ekonomicznej i możliwości technicznych, najogólniej ujmując, warunkowana jest przez następujące czynniki:

- rodzaj podłoża gruntowego,
- głębokość i warunki występowania wody gruntowej,
- ukształtowanie powierzchni terenu.

Tak jak dwa pierwsze czynniki określają warunki budowlane na całym obszarze miasta, tak trzeci z wymienionych czynników ma zastosowanie tylko na nachylonych zboczach. Na terenie Tomaszowa nie ma warunków do powstawania głębokich osuwisk, ale zsuwy i spelzywanie są obecne.

Najstarsze zbocza denudacyjne nie stwarzają żadnych ograniczeń dla zabudowy. Na tych bardzo łagodnych zboczach praktycznie ustały wszelkie procesy geodynamiczne. Na zboczach erozyjno-denudacyjnych w sposób samoistny nie mogą zaistnieć takie zjawiska jak zsuwy, ale mogą być uruchomione w wyniku działań osłabiających stateczność zbocza. Może to być nadmierne obciążenie zbocza np. ciężką zabudową, prowadzenie głębokich, równoległych do skarpy wykopów w pobliżu jej górnej lub dolnej krawędzi, czy nawodnienie gruntu poprzez wypływ wód do gruntu np. wskutek awarii. Z uwagi na niewielki kąt nachylenia zboczy erozyjno-denudacyjnych mogą one być zabudowywane, przy czym należy wykluczyć wszelkie formy zagospodarowania mogące prowadzić do uruchomienia zjawisk geodynamicznych. Wszelka zabudowa na takich zboczach powinna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi uwzględniającymi ten aspekt. Istotnym czynnikiem ograniczającym prawdopodobieństwo powstania ruchów masowych jest umacniająca skarpe szata roślinna.

Najsilniej narażone na zjawiska geodynamiczne są strome, młode skarpy erozyjne. Gwałtowne ruchy masowe (zsuwy) mogą tu zaistnieć z przyczyn naturalnych np. obfite i długotrwałe opady połączone z powodzią w dolinie Pilicy. Uruchomienie procesów zboczowych może nastąpić na skutek nieprzemyślanych działań w strefie skarpy. Ochroną powinna być objęta sama skarpa oraz jej bezpośrednie zaplecze. Strefa ochronna o szerokości równej wysokości skarpy, gdy jest ona zbudowana z piasków, piaskowców i margli oraz podwójnej wysokości na odcinkach gdzie budują ją spoiste gliny lub ility, powinna pozostać wolna od zabudowy i sieciowych urządzeń infrastruktury. Roślinność porastająca skarpe i pełniącą funkcje ochronne musi być bezwzględnie zachowana.

Na obszarze poza skarpe o technicznych warunkach zabudowy decyduje nośność gruntu i warunki wodne. Dominująca część wysoczyzny polodowcowej w granicach miasta odznacza się korzystnymi warunkami geotechnicznymi. Zwierciadło wody gruntowej znajduje się głęboko, a spoiste lub sypkie grunty podłoża odznaczają się dobrymi parametrami wytrzymałościowo-odkształceniowymi. Jedynie w dnach głębokich dolinek denudacyjnych rozcinających wysoczyznę występują grunty słabsze – deluwia, bądź nienośne – namuły i torfy. Równocześnie na tym samym obszarze zwierciadło wody gruntowej znajduje się bezpośrednio pod powierzchnią.

Innym utrudnieniem przy podpiwniczeniu obiektów budowlanych na wierzcholinie wysoczyzny zbudowanej z trudoprzepuszczalnych glin zwałowych, są płytko występujące stałe lub okresowe wody zawieszane. Stopniowo w miarę postępu urbanizacji będą one powoli zanikać. Zabezpieczenie piwnic i fundamentów przed infiltrującymi wodami opadowymi wymaga odpowiedniej organizacji odpływu powierzchniowego (kanalizacja deszczowa, właściwe ukształtowanie spadków).

Znacznie większe zróżnicowanie warunków geotechnicznych występuje w dolinach rzecznych. Najkorzystniej przedstawiają się one na całym wyższym tarasie nadzalewowym i na części niższego tarasu nadzalewowego, gdzie występują nośne, piaszczyste grunty, a woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Na obszarach tych można lokować standardową zabudowę z podpiwniczeniem. Korzystne warunki do podpiwniczania obiektów budowlanych panują również na obszarach występowania starszych, podskarpowych deluwiów z głęboko występującą wodą gruntową i wydm, ale ze względu na słabsze podłoże, należy ocenić je jako przydatne wyłącznie do bezpośredniego posadowienia lekkiej zabudowy. Lokowanie tam cięższej zabudowy wymaga odpowiedniego przygotowania gruntów podłoża (dogęszczenie).

Mniej korzystne do zabudowy warunki panują w tej części niższej tarasu nadzalewowego, gdzie mimo występowania nośnych gruntów piaszczystych, woda gruntowa znajduje się w strefie głębokości 1-2 m p.p.t. Na obszarach tych niemożliwe jest pełne podpiwniczenie i wystąpią trudności z budową i eksploatacją sieciowych urządzeń infrastruktury podziemnej.

Najtrudniejsze warunki geotechniczne w skali miasta występują na tarasie zalewowym, podmokłych deluwiach podskarpowych i części niższego tarasu nadzalewowego z wodą gruntową występującą płycej niż 1 m. Ograniczenia dla zabudowy tych terenów wynikają ze słabego podłoża gruntowego (grunty organiczne i deluwialne), wysokiego poziomu wód gruntowych i możliwości zalania falą powodziową, bądź ze wszystkich tych czynników występujących łącznie.

3.1.5. Szata roślinna

1) Ogólna charakterystyka geobotaniczna terenu

Zgodnie z podziałem geobotanicznym wg W. Szafera i K. Zarzyckiego (1972, 1977) miasto Tomaszów Mazowiecki położone jest na granicy dwóch Okręgów tj. Okręgu Łódzko-Piotrkowskiego i Okręgu Radomsko-Kozienickiego. Oba te okręgi wchodzi w skład Krainy Północnej Wysoczyzny Brzeźnej należącej do Pasa Wyżyn Środkowych Działu Bałtyckiego.

2) Roślinność obszaru miasta

Na obszarze miasta wyróżnia się dwie podstawowe grupy roślinności:

1. Roślinność związana bezpośrednio z terenami zainwestowania miejskiego – roślinność antropogeniczna (całkowicie sztuczna).
2. Roślinność niewiązana bezpośrednio z terenami zainwestowania miejskiego – roślinność o różnym stopniu naturalności.

Ad. 1) Na obszarze zainwestowania miejskiego wyróżniono następujące grupy roślinności:

- a) roślinność towarzysząca:
 - zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu miejskiego oraz typu zagrodowego,
 - terenom usług (przedszkolom, szkołom, sklepom, kinom, kościołom, obiektom sportowym);
- b) roślinność ogólnodostępna:
 - parki zabytkowe,

- parki niezabytkowe,
 - skwery;
 - bulwary nadrzeczne;
- c) roślinność o przeznaczeniu specjalnym:
- ogródków działkowych,
 - cmentarzy.

Do najcenniejszych elementów roślinności ogólnodostępnej należą: Park zabytkowy im. Jana Rodego położony przy Al. Św. Antoniego (między ul. Szkolną a ul. Żwirki i Wigury), założony w latach 1916-1923, o powierzchni ok. 2 ha. Jest to park miejski o charakterze wypoczynkowym. Kompozycja parku jest dobrze zachowana i czytelna. Zabytkowy park Miejski usytuowany wzdłuż rzeki Wolbórki w centrum miasta między mostem na ul. Warszawskiej i stadionem, powierzchnia parku 7 ha (w tym 0,35 ha stanowią wody). Jest to dawny park dworski przekształcony w parki miejski. Roślinność parku jest w stanie dobrym.

Park niezabytkowy, w dzielnicy Michałówek, to park Michałowski położony między ulicami Nadrzeczną, Sosnową i Zgodną. Powierzchnia parku ok. 3,5 ha. Układ kompozycyjny parku niezbyt czytelny. Roślinność parku wymaga zabiegów pielęgnacyjnych. Również parkiem niezabytkowym jest park Bulwarowy położony w dolinie rzeki Wolbórki na zachód od parku Miejskiego. Powierzchnia parku ok. 2,8 ha. Istniejące w granicach miasta Tomaszowa ogródki działkowe posiadają zróżnicowaną powierzchnię, a ich roślinność zbliżona jest do roślinności towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, typu miejskiego oraz typu zagrodowego. Najbardziej wartościową szatę roślinną wśród cmentarzy posiada cmentarz położony między ulicami Smutną, Poprzeczną, Ugaj i Cegielnianą. Tworzą ją stare lipy, dęby, klony i kasztanowce.

Ad. 2) W zależności od stopnia wilgotności siedliska szatę roślinną niezwiązaną bezpośrednio z terenami zainwestowania miejskiego można podzielić na: roślinność siedlisk wilgotnych i bagiennych występującą w dolinach rzek (na obszarach tarasów zalewowych i nadzalewowych) i w zabagnionych obniżeniach bezodpływowych oraz roślinność siedlisk świeżych i suchych na obszarach wysoczyzn oraz lokalnie na wydmach i w wąwozach. Na obszarach tarasów zalewowych i nadzalewowych występują przeważnie lasy małopowierzchniowe z drzewostanem wierzbowo-topolowo-olchowym, lokalnie z domieszką jesionu i klona jesionolistnego.

Kompleksy leśne i ich zagospodarowanie

Aktualnie szata roślinna omawianego terenu powstała w wyniku wielowiekowego użytkowania jej przez człowieka. Na żyznych wysoczyznach wycinano lasy by uzyskać grunty orne. Doliny zamieniano w użytki zielone. Wprowadzano też nowe gatunki drzew zmieniając skład florystyczny i strukturę drzewostanu charakterystyczną dla lasów naturalnych. Skutkiem tego powierzchnia lasów została bardzo ograniczona. Największe kompleksy leśne znajdują się w części południowo-zachodniej (między Wolą Wiaderno, Józefowem i Grotami Nagórzyckimi) oraz w rejonie rezerwatu Niebieskie Źródła. Te kompleksy leśne stanowią część większych obszarów leśnych znajdujących się poza granicami miasta (lasy Opoczyńskie i lasy Piotrkowskie). W Zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Piotrków Trybunalski, Obręb Nagórzyce znajduje się obszar 400,59 ha powierzchni ogólnej, z czego 362,54 powierzchni leśnej ujęty granicami administracyjnymi miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Na tym terenie znajdują się 3 użytki ekologiczne o powierzchni 4,27 ha (oddz. 92n, 104c, 105c, d, f). Cały obszar lasów jest położony w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego i został zaliczony do lasów ochronnych ze względu na położenie w II strefie uszkodzeń przemysłowych. Interesującym obiektem przyrodniczym po wyrobiskach piaskowych są Groty Nagórzyckie, które wymagają obecnie właściwego zabezpieczenia oraz ewentualnego zagospodarowania turystycznego.

Na północy z miastem graniczą lasy Spalskie, na terenie których znajduje się projektowany element Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Lasy Spalskie” o kodzie PLH 100003.

Elementy szaty roślinnej (obiekty i obszary) o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych – rezerваты i projektowane obszary Natura 2000

Na południu miasta (rejon kolonii Wąwał) znajduje się rezerwat wodno-krajobrazowy Niebieskie Źródła utworzony w 1961 roku. Powierzchnia rezerwatu 28,77 ha. Obiektem ochrony w rezerwacie są źródła krasowe wraz z otoczeniem. Krajobrazowo rezerwat składa się z dwóch części: drzewostanu na siedlisku lasu wilgotnego i lasu okalającego wody głównego kanału odpływowego oraz pokrywającego wyspy. Obszary wyżej położone i mniej wilgotne sprzyjają rozwojowi sosny i brzozy. Jest to siedlisko borów świeżych. Powyżej występuje bór suchy. W rezerwacie tym występuje na niewielkim obszarze silne zróżnicowanie pomiędzy ubogą, suchą i piaszczystą częścią rezerwatu a częścią wilgotną pełną rozlewisk. „Niebieskie Źródła” stanowią projektowany element Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Niebieskie Źródła” o kodzie PLH 100005, zgłoszony do Komisji Europejskiej.

Ponadto w granicach miasta, w ramach aktualnie opracowywanej listy kolejnych projektowanych Specjalnych Obszarów Ochrony Siedlisk, stanowiących uzupełnienie obszarów już zgłoszonych do Komisji Europejskiej, znajduje się projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Łąki Cieblowickie” o kodzie PLH100013.

3.1.6. Warunki glebowe

Współczesne nauki ekologiczne, rozpatrują glebę jako wielofunkcyjny składnik ekosystemu, będący produktem wzajemnego oddziaływania lito-, hydro-, atmo- i biosfery.

Na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego istnieje znaczne zróżnicowanie typów gleb oraz ich kompleksów przydatności rolniczej. Typologicznie przeważają gleby brunatne właściwe oraz gleby bielcowe. Pierwszy z typów reprezentowany jest przez kompleks pszenno-dobry (2), kompleks żytni bardzo dobry (4), kompleks żytni słaby (6) oraz kompleks żytni naj słabszy (7). Gleby bielcowe reprezentowane są przez kompleks żytni bardzo dobry (4), kompleks żytni dobry (5) oraz kompleks zbożowo-pastewny mocny i słaby (8 i 9). Gleby brunatne właściwe oraz gleby bielcowe występują na obszarze wysoczyzn oraz wyższych tarasów nadzalewowych. Na obszarze tarasów zalewowych wykształciły się mady, lokalnie mady oglejone, gleby mułowo-torfowe, gleby murszowate oraz czarne ziemie zdegradowane tworząc średnie (2z) i słabe (3z) użytki zielone.

Na terenach zajętych przez zwartą zabudowę miejską istniejące tu kiedyś typy i podtypy gleb zostały całkowicie zdegradowane. Sytuacja ta występuje na ok. 35% powierzchni miasta i należy się spodziewać, że w związku ze zwiększeniem obszaru zabudowanego gleb zdegradowanych będzie przybywać.

Znaczna część terenów poza obszarem zwartej zabudowy miejskiej użytkowana jest rolniczo. Przestrzenny zasięg kompleksów rolniczej przydatności gleb w ujęciu gleb najbardziej przydatnych dla rolnictwa (III, IV) i nieużytków rolnych do ewentualnego zagospodarowania przedstawiono na mapie uwarunkowań.

3.1.7. Warunki klimatyczne

1) Makroklimat

Tomaszów Mazowiecki jest położony w obszarze zakwalifikowanym przez E. Romera do typu klimatycznego „Wielkich Dolin”. Jednocześnie, w regionalizacji klimatycznej W. Okołowicza, znajduje się on na pograniczu obejmującego tereny nizinne Regionu Mazowiecko-Podlaskiego, o cechach kontynentalnych i Regionu

Środkowopolskiego – obszaru już o przewadze wyżyn, eksponowanego na północy na wpływy kontynentalizmu. Położenie miasta, w szeroko rozumianym zasięgu doliny rz. Pilicy, otwartej w kierunku północnym i wschodnim, powoduje nawiązanie do warunków klimatycznych panujących na obszarach nizinnych środkowej Polski.

Przewaga wpływów kontynentalnych objawia się [wg Okołowicza] występowaniem na tym obszarze znacznych amplitud rocznych temperatury powietrza – ok. 21°C i wzrastających ku wschodowi; występowaniem długiego lata i zimy, po ok. 92-97 dni; ciepłymi latami (ok. 18°C w lipcu) i zimami chłodniejszymi niż na zachodzie (śr. temperatura w styczniu ok. -2,8°C). Pokrywa śnieżna zalega przez ok. 75 dni, średnia roczna suma opadu wynosi ok. 560 mm.

Tomaszów Mazowiecki nie ma na swoim terenie stacji meteorologicznej, więc do ogólnej charakterystyki klimatu przyjęto za reprezentatywne dane z posterunku klimatologicznego w Opocznie (ok. 25 km od Tomaszowa) z okresu 1963-1978. Średnia roczna temperatura powietrza w rejonie Tomaszowa wynosi ok. 7,4°C, najcieplejszym miesiącem jest lipiec (ok. 17,5°C), a najzimniejszym styczeń (ok. -3,7°C). Dni zwanych przymrozkowymi (z T min. <0°C) jest ok. 112 w roku. Według Koźmińskiego i Trzeciaka pierwsze przymrozki pojawiają się w rejonie Tomaszowa Mazowieckiego między 10.X a 15.X, zaś ostatnie między 25 a 30 kwietnia. Okres wegetacyjny [wg Romera] trwa ok. 215 dni, rozpoczyna się [wg Bartnickiego] między 1 a 5.IV, kończy 30.X – 1.XI. W lecie można spodziewać się średnio 42 dni gorących, tzn. z T maks. >25°C. Średnia miesięczna wilgotność względna powietrza zmienia się w zakresie od ok. 76% w czerwcu do ok. 87% w listopadzie i grudniu. Największe zachmurzenie występuje od października do lutego (powyżej 7,0 w skali 0-10), a najmniejsze w okresie lata (poniżej 6,0). Średnia roczna suma opadów atmosferycznych (z okresu 1961-1975) wynosi 624 mm, z maksimum w lipcu (88 mm) i minimum w styczniu (32 mm). Róża wiatrów jest rozciągnięta równoleżnikowo. Największą frekwencją cechują się wiatry zachodnie (23,4%), i wschodnie (14,3%). W ciągu całego roku dominują wiatry z sektora zachodniego (SW+W+NW) o udziale 44,6%, o małych prędkościach, poniżej 5 m/s. Rozkład kierunków i prędkości wiatrów wykazuje układ sezonowy.

Obszar miasta znajduje się w zasięgu oddziaływania doliny rz. Pilicy. Rejon ten jest wyraźnie cieplejszy od terenów otaczających wzniesień Wyżyny Łódzkiej, Piotrkowskiej i Wzgórz Opoczyńskich. Charakteryzuje się wyższą średnią temperaturą roczną, średnią temperaturą w lecie i w zimie.

Wskaźniki wilgotności powietrza charakteryzują się, w skali regionalnej, mniejszą zmiennością w przestrzeni. Jednak silny związek (odwrotnie proporcjonalny) wilgotności względnej powietrza z temperaturą może decydować o wyższych wartościach tego elementu na terenach wyżej położonych Wyżyn: Łódzkiej i Piotrkowskiej i Gór Świętokrzyskich.

Topografia terenu i układ dolin rzek: Pilicy, Wolbórki i Czarnej wymuszają napływ powietrza z kierunków zachodnich i wschodnich. Masy powietrza napływające ze wschodu są stosunkowo stabilne, charakteryzując się małymi prędkościami wiatru i niewielką oscylacją. Ocenia się, że 2/3 wiatrów wschodnich (NE+E+SE) wykazuje w Tomaszowie Mazowieckim prędkość poniżej 2 m/s. Do dolin dostosowują się także wiatry z innych kierunków, przy czym wiatry północne i południowe ulegają największemu osłabieniu, o 20-40%. Średnia prędkość wiatru z sektora zachodniego nie przekracza 3 m/s, co jest wynikiem osłabiającego wpływu krawędzi Wyżyny Łódzkiej na prędkość wiatru.

2) Topoklimat

Podstawowe znaczenie dla kształtowania się warunków topoklimatycznych, ma wymiana energii, zachodząca na powierzchni granicznej między atmosferą a jej podłożem. Wyraża się równanie bilansu cieplnego powierzchni czynnej [Paszyński, 1980]. Zróznicowanie topoklimatyczne terenu objawia się najsilniej w warunkach pogody radiacyjnej – bezchmurnej lub z małym zachmurzeniem, i bezwietrznej (z ciszą

lub wiatrem bardzo słabym). Klasyfikacja typów topoklimatów opiera się na tych składowych bilansu cieplnego, które decydują o warunkach termiczno-wilgotnościowych w przyziemnej warstwie powietrza, podczas wymienionego typu pogody.

Teren miasta Tomaszowa Mazowieckiego cechuje dość urozmaicona rzeźba powierzchni, będąca wynikiem głębokiego pocięcia wysoczyzny morenowej przez rzeki: Pilicę, Wolbórkę, Czarną Bielinę i Lubochenkę. Najniższe położone partie terenu znajdują się na wschodnich krańcach miasta, w dolinie Pilicy. Wysokości bezwzględne wynoszą tutaj ok. 150 m n.p.m. Najwyżej wyniesione obszary są położone w obrębie wysoczyzn plejstoceniowych, gdzie w południowo-zachodniej części miasta i na jego północnych krańcach osiągają wysokość przekraczającą 180 m n.p.m. Deniwelacje wynoszą maksymalnie 30 m, a przeciętnie 10-15 m. Przejścia wysoczyzn w doliny są na ogół bardzo wyraźne. Generalnie jednak przeważająca część terenu ma charakter równinny, przekształcony (zniwelowany) antropogenicznie. Na obszarze wysoczyzn i w dnach dolin występują spadki w granicach 0-3%. Znacznie większe urozmaicenie spadków jest charakterystyczne dla zboczy oddzielających doliny rzeczne od płatów wysoczyzn morenowych. Najczęściej występują tu nachylenia rzędu 3-8%, często 8-12%, a czasami osiągają wartość powyżej 15%. Strome zbocza zajmują stosunkowo małą powierzchnię miasta. Główną oś omawianego terenu tworzy rz. Pilica, której rozległa (w przewadze) dolina, o początkowym przebiegu SW-NE, w centralnej części skręca w kierunku E, Wolbórka i Czarna Bielina zajmują doliny o przebiegach zbliżonych do W-E. W związku z wymienionymi kierunkami osi dolin rzecznych, przeważają tu zbocza eksponowane na północ i na południe. W rejonie byłych zakładów ZWCHWISTOM rz. Czarna Bielina z Wolbórką oraz przepływająca wzdłuż wschodniej granicy zakładu, rz. Lubochenka zajmują kierunek zbliżony do południkowego. Powierzchnie równin morenowych rozciągają w wielu miejscach wyraźnie zaznaczone dolinki erozyjno-denudacyjne.

W dolinie rzeki Pilicy, w granicach miasta, w ramach aktualnie opracowywanej listy kolejnych projektowanych Specjalnych Obszarów Ochrony Siedlisk, stanowiących uzupełnienie obszarów już zgłoszonych do Komisji Europejskiej, znajduje się projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Łąki Ciebtowickie” o kodzie PLH100013.

3.1.8. Ocena warunków ekofizjograficznych – podsumowanie – waloryzacja funkcjonalno-przestrzenna środowiska przyrodniczego

Ocenę przyrodniczych predyspozycji obszaru miasta Tomaszowa Mazowieckiego do rozwoju wiodącej funkcji tego terenu (tj. budownictwa mieszkaniowego) przeprowadzono na podstawie analizy i bonitacji poszczególnych elementów składowych środowiska przyrodniczego. Za kryterium nadrzędne w tej kompleksowej ocenie przyjęto ochronę całokształtu walorów przyrodniczych terenu miasta, polegającą na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody dostosowanym do potencjalnych możliwości i wymogów ochronnych środowiska przyrodniczego. Mając na względzie powyższą zasadę określono przydatność funkcjonalno-przestrzenną poszczególnych obszarów na tle ich waloryzacji przyrodniczej, wydzielając (na mapie oceny warunków ekofizjograficznych) dwie zasadnicze grupy terenów:

Mając na względzie powyższą zasadę autorzy opracowania ekofizjograficznego określili:

1) Obszary o przeciętnych wartościach przyrodniczych – predysponowane do pełnienia funkcji gospodarczych

Zaliczono tu tereny o dość znacznym stopniu przekształceń antropogenicznych (obszary zabudowane lub zagospodarowane rolniczo jako grunty orne), które oceniono z punktu widzenia możliwości rozwoju funkcji osadniczej. Ze względu na zróżnicowanie

przydatności tych obszarów dla potrzeb osadnictwa wydzielono w ich obrębie następujące grupy terenów:

a) Wskazane dla budownictwa mieszkaniowego bez zastrzeżeń

Są to obszary wysoczyzny polodowcowej i wyższych (nadzalewowych) tarasów rzecznych o korzystnych dla zabudowy mieszkaniowej warunkach rzeźby terenu (tereny płaskie lub o nachyleniu powierzchni poniżej 5%), gruntowo-wodnych (grunty nośne z wodą gruntową głębiej niż 2 m p.p.t.) oraz klimatu lokalnego (przeciętne warunki termiczno-wilgotnościowe i insolacyjne). Ze względu na pewne zróżnicowanie warunków gruntowo-wodnych wydzielono w obrębie tej grupy terenów 2 strefy:

- obszary w podłożu których występują piaski wodnolodowcowe i rzeczne (oraz podrzędnie piaszczyste eleuwia glin zwałowych) z wodą gruntową z reguły głębiej niż 2 m p.p.t. (na ogół głębiej niż 4 m p.p.t.),
- obszary zbudowane z piaszczystych glin zwałowych i piasków gliniastych w obrębie których istnieje potencjalna możliwość okresowego występowania płytkich wód przypowierzchniowych i związane z tym pewne utrudnienia w prowadzeniu prac fundamentowych oraz infrastruktury podziemnej.

b) Wskazane dla budownictwa mieszkaniowego z zastrzeżeniami

W obrębie tej grupy terenów ze względu na odmienny charakter uwarunkowań przyrodniczych dla zabudowy wydzielono kolejno następujące strefy:

- obszary zboczy o nachyleniu powierzchni od 5 do 15% i ekspozycji S oraz SW i SE, gdzie ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej wynikają z dość znacznych miejscami spadków terenu,
- obszary stożków napływowych i podstokowych stożków deluwialnych ograniczonej przydatności dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na dość słabe podłoże budowlane dla potrzeb budownictwa,
- obszary niższych tarasów nadzalewowych, gdzie ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej wynikają z płytkiego (1-2 m p.p.t.) występowania zwierciadła wody gruntowej.

c) Niewskazane dla budownictwa mieszkaniowego

Do tej grupy terenów zaliczono zbocza o nachyleniu powierzchni od 5 do 20% i ekspozycji N oraz NW i NE. Przeciwwskazania dla zabudowy mieszkaniowej wynikają tu ze względu na niekorzystne warunki insolacyjne (ekspozycja północna i zbliżona do północnej) i często znaczne nachylenia powierzchni (do 20%). Obszary te są możliwe do wykorzystania dla budownictwa typu usługowego, przy czym ewentualna zabudowa na powierzchniach o nachyleniu powyżej 15% winna być poprzedzona badaniami specjalistycznymi określającymi stateczność zboczy.

W przeprowadzonej powyżej ocenie predyspozycji poszczególnych obszarów dla potrzeb funkcji mieszkaniowej nie uwzględniono elementu higieny atmosfery, czynnika niezmiennie istotnego dla warunków życia mieszkańców miasta i jednocześnie charakteryzującego się dużą zmiennością czasowo-przestrzenną. Największy wpływ na stan zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego ma tzw. emisja niska, pochodząca z tradycyjnie ogrzewanych budynków mieszkalnych oraz zanieczyszczeń komunikacyjnych. Rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń powietrza jest ściśle uzależnione od warunków meteorologicznych, w których decydującą rolę odgrywa kierunek i prędkość wiatru oraz termiczno-dynamiczna równowaga atmosfery.

2) Obszary o cennych wartościach przyrodniczych – predysponowane do pełnienia funkcji ekologicznych, glebo- i wodochronnych, hydrologicznych, klimatotwórczych i krajobrazowych

Wydzielone obszary pełnią ważne funkcje środowiskotwórcze warunkujące utrzymanie równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym miasta i terenów otaczających. Do obszarów tych zaliczono aktywne biologicznie ekosystemy leśne, łąkowe, bagienne i wodne wskazane do ochrony przed degradacją wartości ogólnosiłkowiskowych i ścisłego podporządkowania ich gospodarczego użytkowania nadrzędnej funkcji przyrodniczej. Ze względu na pewne zróżnicowanie walorów środowiska w obrębie tej grupy obszarów wydzielono:

a) Ekosystemy leśne pełniące funkcje ekologiczne, ochronne, klimatotwórcze i krajobrazowe

Ze względu na szczególną rolę lasów w kształtowaniu warunków środowiska przyrodniczego użytkowanie gospodarcze terenów leśnych winno być ograniczone do niezbędnego minimum, wynikającego z potrzeb pielęgnacyjnych. Jako najmniej kolizyjne do pełnionych funkcji przyrodniczych lasu uznano jego racjonalne wykorzystanie dla celów wypoczynku. Autorzy opracowania ekofizjograficznego wydzielili trzy grupy powierzchni leśnych o odmiennej przydatności dla funkcji rekreacyjnej. Kryterium oceny dla tej funkcji była wielkość powierzchni zalesionej, rodzaj siedliska i jego odporność na antropopresję, a ponadto wiek drzewostanów oraz warunki klimatyczne wnętrza lasu.

Wykorzystanie rekreacyjne lasów powinno polegać na dążeniu do koncentracji ruchu masowego na przedpolu (lub obrzeżu) kompleksów leśnych w odpowiednio urządzonych ośrodkach wypoczynkowych oraz na przestrzeganiu zasady użytkowania wnętrza lasu jako obszaru dostępnego tylko dla penetracji pieszej (względnie rowerowej) po wyznaczonych szlakach turystycznych. Rozwój funkcji rekreacyjnej winien być poprzedzony specjalistycznymi badaniami ustalającymi zakres rekreacyjnego wykorzystania lasów.

b) Ekosystemy łąkowe, bagienne i wodne w obrębie den dolin – pełniące funkcje ekologiczne, klimatotwórcze, hydrologiczne i krajobrazowe

Mając na względzie wysokie wartości środowiskotwórcze tych obszarów należy w całości pozostawić je jako tereny otwarte w dotychczasowym sposobie zagospodarowania (seminaturalne zbiorowiska łąkowe z lokalnymi zadrzewieniami i zakrzewieniami). Doliny, jako wklęsłe formy liniowe, posiadają naturalne predyspozycje do utrzymania przestrzennej ciągłości obszarów czynnych biologicznie, a tym samym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta. Stanowią ponadto jeden z podstawowych elementów zapewniających połączenie systemu terenów otwartych miasta z odpowiednim pozamiejskim układem przyrodniczym, co umożliwi ich wzajemne oddziaływanie, przede wszystkim jednak oddziaływanie obszarów otaczających na miasto. Specyficzne aerodynamiczne właściwości dolin sprawiają również, że posiadają one naturalne predyspozycje do pełnienia bardzo ważnej roli w przewietrzaniu miasta, a więc roli wentylacyjnej.

W działalności planistycznej winien na tych obszarach obowiązywać zakaz lokalizacji obiektów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska wodnego (wód powierzchniowych i gruntowych). Niewskazane jest także planowanie poprzecznych przegród w obrębie den dolin (wysokie nasypy komunikacyjne itp.) utrudniających grawitacyjny sływ mas powietrza atmosferycznego oraz uniemożliwiających swobodną migrację flory i fauny. Możliwa jest adaptacja części obszaru do wykorzystania rekreacyjnego z wykluczeniem obiektów o charakterze stałym ze względu na niekorzystne warunki klimatyczno-zdrowotne (inwestycje techniczne, zaleganie wilgotnego powietrza).

Obszary o cennych wartościach przyrodniczych (obejmujące aktywne biologicznie ekosystemy leśne, łąkowe, bagienne i wodne) winny podlegać szczególnej ochronie ze względu na całokształt walorów ogólnosiłkowiskowych i najlepiej wykształcone mechanizmy równowagi ekologicznej. Koniecznym jest zahamowanie

procesu dalszej ich degradacji poprzez racjonalny sposób zagospodarowania podporządkowany pełnionym przez nie funkcjom ekologicznym, ochronnym, klimatotwórczym i krajobrazowym.

3) Ochrona krajobrazu

Przy realizacji programu ochrony i kształtowania krajobrazu przyrodniczego nadrzędnym celem jest zasada tworzenia warunków do prawidłowego (maksymalnie zbliżonego do naturalnego) funkcjonowania układów przyrodniczych we wzajemnych powiązaniach ekologiczno-przestrzennych. Racjonalna gospodarka zasobami przyrody powinna więc uwzględniać zależności i powiązania zachodzące w całym środowisku przyrodniczym pomiędzy jego poszczególnymi elementami składowymi. Koniecznym jest także określenie zasad gospodarczego funkcjonowania terenów chronionych w taki sposób, aby nie następowała degradacja mechanizmów równowagi ekologicznej oraz dewastacja walorów krajobrazowych. Spełnienie tych zadań jest możliwe tylko drogą zintegrowanych działań w zakresie ochrony wybranych obszarów poprzez wyłączenie ich z użytkowania gospodarczego, lub też dostosowanie sposobu zagospodarowania do ich wymogów ochronnych. Celowi temu służy Wielkoprzestrzenny System Obszarów Chronionych (WSOCH) obejmujący tereny o najwyższych walorach przyrodniczych oraz wartościach kulturowych i krajobrazowych. Są to parki narodowe, rezerwy przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu różniące się między sobą rygorami ochronnymi. Wymienione elementy systemu winny być połączone ze sobą osiami ekologicznymi, stanowiącymi struktury przyrodnicze o względnie trwałych sposobach gospodarowania. Rolę tę spełniają formy dolinne, obszary zabagnione i większe kompleksy leśne stanowiące tzw. korytarze środowiskowe zapewniające swobodną migrację flory i fauny oraz łączące przestrzennie poszczególne składowe systemy w jeden układ przyrodniczy wzajemnie się wspierający. Krajowy system obszarów chronionych po raz pierwszy w formie prawnej usankcjonowano Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r., którą z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej zastąpiła ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na obszarze województwa łódzkiego system ten tworzą: filia parku narodowego, rezerwy przyrody oraz parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu.

Miasto Tomaszów Mazowiecki położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych woj. łódzkiego. Od strony północnej i południowo-wschodniej jest to Pilczańsko-Radomszczański Obszar Chronionego Krajobrazu, zaś od strony wschodniej i południowej Spalski i Sulejowski Park Krajobrazowy. Dość znaczne obszary w obrębie miasta zajmują otuliny tych parków pełniące funkcje izolujące i zabezpieczające parki przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, w tym także pochodzących z obszaru miasta Tomaszowa Mazowieckiego. W granicach administracyjnych miasta znajduje się również unikalny rezerwat wodno-krajobrazowy Niebieskie Źródła. Rozporządzeniami Wojewody Łódzkiego: Nr 24/2006 z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 14 lipca 2006 r. Nr 248, poz. 1910) i Nr 26/2006 z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 24 lipca 2006 r. Nr 258, poz. 1990) ustalone są następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (z wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego),
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tartlik i złożonej ikry, z

- wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
 - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych,
 - wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
 - prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
 - utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,
 - organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
 - używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych,
- przy czym zakazy te nie dotyczą:
- wykonywania zadań wynikających z planu ochrony,
 - wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
 - prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
 - realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowe zasady gospodarowania na obszarze Spalskiego Parku Krajobrazowego ustalone zostaną w planie ochrony parku. Dla Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, położonego poza administracyjną granicą miasta, plan ochrony parku ustanowiony został Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 29/2006 z dnia 3 listopada 2006 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 13 listopada 2006 r. Nr 380, poz. 2946).

Uwarunkowania środowiskowe ograniczające inwestycyjny rozwój miasta

Ograniczenia wykluczające ten rozwój obejmują:

- tereny o nośności gruntów niekorzystnej dla budownictwa,
- tereny o nachyleniu powierzchni powyżej 15%,
- tereny, w których poziom wód gruntowych występuje na głębokości 0-1 m p.p.t.,
- tereny o klimacie niekorzystnym dla osadnictwa,
- obszary, na których przeważają zwarte kompleksy gleby III i IV klasy bonitacyjnej,
- obszary czynne ekologicznie (doliny rzek),
- kompleksy leśne,
- ekosystemy łąkowe i bagienne w obrębie den dolin – pełniące funkcje klimatotwórcze, hydrogogeniczne i krajobrazowe,
- obszary zalesione.

Ograniczenia warunkujące rozwój inwestycyjny miasta obejmują:

- tereny o zróżnicowanej lub średnio korzystnej nośności gruntów,
- tereny, w których poziom wód gruntowych występuje na głębokości 1-2 m p.p.t.,
- tereny położone w zasięgu 1% wód powodziowych,
- tereny zainwestowane oraz wolne od inwestycji wyznaczone jako miejskie węzły, parki i ciągi zieleni.

Uwarunkowania przyrodnicze obszaru miasta poza wymienionymi wyżej ograniczeniami dają możliwości inwestowania w każdej dziedzinie gospodarki oraz tworzą dobrą bazę, w postaci zasobów, którymi są tereny leśne i dolina rzeki Pilicy, Wolbórki, dla rozwoju takich dziedzin jak wypoczynek i rekreacja w skali miasta i regionu. Problemem jest obecnie brak zorganizowanej bazy turystycznej.

Na tle tych uwarunkowań identyfikuje się następujące problemy:

- konflikt rodzaju i sposobu zagospodarowania terenów z uwarunkowaniami przyrodniczymi, przyjętymi jako ograniczenia wykluczające inwestycje mieszkaniowe, usługowe oraz z zakresu produkcji przemysłowej, szczególnie wzdłuż doliny Wolbórki i w części południowej miasta na styku zabudowy z terenami leśnymi,
- jakość czystości wód wszystkich rzek w mieście jest niezadowalająca.

3.2. Środowisko kulturowe

Niematerialne zasoby kulturowe miasta ocenia się jako dobrze rozwijające i dające trwałe podstawy dla pełnienia kulturotwórczej roli miasta zarówno w jego obrębie jak i gminach sąsiednich. Podejmowane coraz to nowe inicjatywy w celu wzbogacenia oferty miasta na tym polu rokują wzmocnienie znaczenia życia kulturalnego społeczeństwa tomaszowskiego, wymaga to jednak znaczniejszego wsparcia finansowego dla utrzymania i rozwoju ośrodków skupiających działalność kulturalną. Od kilku lat daje się zaobserwować proces prywatyzacji działalności kulturalnej.

Materialne zasoby kulturowe miasta opierają się głównie na zasobach historycznych zarówno w odniesieniu do kompozycji urbanistycznej jak i formy obiektów. Rozwój przestrzenny miasta następował z uwzględnieniem aspektu jakim jest tworzenie tkanki miasta również jako przestrzeni kulturowej. Jednocześnie stwierdza się utrwalanie takich tendencji.

Uwarunkowania kulturowe przestrzeni miasta nie stwarzają ograniczeń wykluczających rozwój inwestycyjny, natomiast warunkują ten rozwój na terenach:

- ujętych w rejestrze zabytków, czyli podlegających ochronie bezpośredniej,
- w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej A i B,
- w miejscach ochrony stanowisk archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „W”, obejmująca tereny występowania stanowisk archeologicznych, oraz strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obejmująca znaczne skupisko stanowisk archeologicznych).

Na obszarze miasta znajdują się układy i obiekty o wartościach kulturowych, które są dobrą bazą dla podniesienia i rozwoju jego walorów estetycznych. Wartości kulturowe miasta nie stanowią przeszkody dla jego rozwoju. Istnieją potrzeby tworzenia atrakcyjnego krajobrazu kulturowego miasta i przestrzeni publicznych, a istniejące układy urbanistyczne o wartościach kulturowych mogą stanowić oparcie dla realizacji tych potrzeb. Zgodnie z wojewódzkim programem opieki nad zabytkami, układ urbanistyczny miasta wskazany jest do objęcia działaniami rewaloryzacyjnymi, rewitalizacyjnymi i modernizacyjnymi (pkt II.1.2).

Na tle tych uwarunkowań identyfikuje się następujące problemy:

- nie w pełni efektywne wykorzystywanie tych zasobów,
- brak właściwej opieki nad istniejącymi zabytkami kultury i obiektami zainteresowania konserwatorskiego oraz zaniedbanie i zdewastowanie obszarów objętych strefami konserwatorskimi czego skutkiem jest:
- zły stan obiektów podlegających ochronie,
- negatywne postrzeganie obiektów zabytkowych jako wartości materialnej,
- mała, w stosunku do potencjalnej, atrakcyjność pod względem estetycznym obszarów chronionych, co dotyczy:
 - całego zabytkowego układu urbanistycznego miasta,
 - zagospodarowania otoczenia „Niebieskich źródeł”,
 - historycznej zabudowy przemysłowej.

3.3. Użytkowanie terenów, stan prawny gruntów, struktura funkcjonalno-przestrzenna i stan ładu przestrzennego

Miasto Tomaszów Mazowiecki posiada stan zagospodarowania terenów zbliżony do stanu zagospodarowania miast średniej wielkości w województwie łódzkim. Na ogólną powierzchnię 4117 ha, w 2002 r. tereny zainwestowane zajmowały 1759 ha (37,1% pow. ogólnej). Użytki rolne zajmowały 2067 ha (43,6% pow. ogólnej), powierzchnia lasów wynosiła 731 ha (15,5 pow. ogólnej), tereny wód otwartych wynosiły 122 ha (2,6% pow. ogólnej), a pozostałe tereny stanowiły 57 ha (1,2% pow. ogólnej).

W terenach zainwestowanych, 561 ha (31,8%) stanowiły tereny mieszkalnictwa, 296 ha (16,8%) stanowiły tereny przemysłu, składów i budownictwa, 659 ha (37,5%) to tereny transportu i łączności, 97 ha (5,5%) to tereny zieleni urządzonej, 85 ha (4,8%) to tereny usług i administracji, 61 ha (3,6%) to tereny powierzchniowej eksploatacji, urządzeń infrastruktury technicznej i pozostałe.

Zgodnie z Raportem o stanie miasta z 2007 r., użytki rolne stanowiły 1660 ha, w tym 1220 ha grunty orne, 19 ha sady, 269 ha łąki i 261 ha pastwiska, ponadto było 540 ha trwałych użytków zielonych, 62 ha nieużytków różnego typu oraz 63 ha parków i terenów zielonych przeznaczonych na parki. Struktura własności gruntów wskazuje na dominację własności prywatnej (2065 ha) i państwowej (867 ha) nad własnością komunalną miasta (536 ha). Na uwagę zasługuje fakt, że aż 662 ha stanowią grunty komunalne nie będące w gestii Miasta.

Strefę funkcjonalno-przestrzenną miasta tworzą:

obszary mieszkaniowo-usługowe:

- a) „Osiedle Śródmieście” – najstarsza, historyczna część Tomaszowa Mazowieckiego – o zabudowie stosunkowo niskiej intensywności,
- b) „Osiedle Zielone” – z zabudową jednorodzinną,
- c) pozostałe zgrupowania zabudowy również mieszanej, tj. jednorodzinnej i zagrodowej: Ludwików, Brzustówka, Kępa, Niwka, Białobrzegi, Podoba, Kępa.

obszary produkcyjno-przemysłowe:

- a) północna część miasta o funkcji przemysłowej, którą w przeważającej części zajmuje teren Specjalnej Strefy Ekonomicznej – „Łódzka specjalna strefa ekonomiczna”, jest to rejon ulic Ujezdzkiej, Milenijnej, Wysokiej, i Północnej,
- b) Zakłady ceramiki „Paradyż” i Ceramiki Paradyż, w części północno-zachodniej,

- c) obszar przemysłowy dawnych Zakładów „Wistom”, część północno-wschodnia miasta,
- d) zgrupowanie terenów obsługi infrastrukturalnej miasta w części południowo-zachodniej i północno-wschodniej.

tereny centrum usługowego miasta:

- a) na obszarze Śródmieścia w bezpośrednim sąsiedztwie ulic św. Antoniego i I. Mościckiego,
- b) na Osiedlu Hubala,
- c) uzupełnieniem terenu Śródmieścia jest tworzący się ośrodek usługowy w obrębie osiedli Hubala i Zapiecek,

tereny zieleni miejskiej i ogrodów działkowych:

(stanowią w części uzupełnienie terenów o innych funkcjach, głównie mieszkaniowych, a w części występują w wyodrębnionych kompleksach), najważniejsze z nich to:

- roślinność ogólnodostępna – parki zabytkowe i niezabytkowe, skwery, ogródki działkowe:
 - a) park zabytkowy im. Jana Rodego, przy ulicy św. Antoniego, o pow. ok. 2 ha. Kompozycja parku dobrze zachowana i czytelna, park pochodzi z lat 1916-1923, obecnie starannie utrzymany,
 - b) park zabytkowy Miejski, usytuowany wzdłuż rzeki Wolbórki, pow. 7 ha. Jest to dawny park dworski przekształcony w park miejski, roślinność parku jest w stanie dobrym,
 - c) niezabytkowy park Michałowski, położony między ulicami Nadrzeczną, Sosnową i Zgodną, powierzchnia parku 3,5 ha, układ kompozycyjny niezbyt czytelny, stan roślinności dobry,
 - d) zabytkowy zespół parkowo-pałacowy przy ul. P.O.W. 11,
 - e) niezabytkowy park Bulwarowy w sąsiedztwie parku Miejskiego, pow. parku 2,8 ha, stan roślinności dobry,
 - f) skwery przy ulicach: Piekarskiej – Krzyżowej – Wschodniej i Grunwaldzkiej, Browarnej – Mościckiego, Barlickiego – Warszawskiej.
- roślinność towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej, terenom usług.
- roślinność o przeznaczeniu specjalnym:
 - roślinność ogródków działkowych,
 - roślinność cmentarzy.
- na południu, w pobliżu granic administracyjnych miasta rezerwat „Niebieskie Źródła”, utworzony w 1961r, o pow. 28,77 ha, unikatowe źródła krasowe z otoczeniem drzewostanu na siedlisku lasu wilgotnego i lasu okalającego wody głównego kanału odpływowego.

Powyższe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej uzupełniają obszary rolne, urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia i ciągi głównych i zbiorczych ulic miejskich łącząc poszczególne obszary w jeden organizm miasta.

Na stan ładu przestrzennego miasta negatywny wpływ posiada zdegradowana historyczna tkanka urbanistyczna, a także zdegradowane przestrzenie wspólne w nowszych dzielnicach miasta. W celu poprawy tego stanu niezbędne jest podjęcie szeregu działań, m.in. obejmujących właściwe kształtowanie przestrzeni publicznych oraz rewaloryzację i rewitalizację historycznego układu urbanistycznego miasta, zgodnie z wojewódzkim programem opieki nad zabytkami (pkt II.1.2).

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- układ funkcjonalno-przestrzenny Tomaszowa Mazowieckiego może zmierzać do przekształcenia go w ośrodek miejski wielkości około 80 tys. mieszkańców, bowiem w ramach istniejącej struktury miasto posiada znaczne rezerwy głównie dla realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Ograniczenia:

- nienadążanie rozwoju układu komunikacji ogólnomiejskiej oraz niektórych elementów infrastruktury technicznej za rozwojem głównych obszarów mieszkaniowych i produkcyjnych,
- nie w pełni rozwinięte centrum usług ogólnomiejskich,
- degradacja istotnych przestrzeni miejskich.

3.4. Infrastruktura społeczna

3.4.1. Mieszkalnictwo

Na ogólną powierzchnię terenów mieszkaniowych, wynoszącą w 2002 r. 831 ha, w zabudowie wielorodzinnej mieszkało 65% ludności, w zabudowie jednorodzinnej 34% ludności, a zagrodowej 1%. Na koniec 2006 r. na terenie miasta było 25915 mieszkań z 87870 izbami, o łącznej powierzchni użytkowej 1500,5 tys. m². Na jedno mieszkanie, o przeciętnej powierzchni użytkowej 57,9 m², przypadało przeciętnie 3,39 izby i 2,57 osoby. Na jedną izbę przypadało przeciętnie 0,76 osoby. Na jedną osobę przypadało przeciętnie 22,5 m² powierzchni użytkowej – i jest to wartość mniejsza od przeciętnej dla powiatu tomaszowskiego (23,4 m²) i województwa łódzkiego (24,2 m²) oraz zdecydowanie mniejsza od wartości przeciętnej dla sąsiadującej z miastem gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki (26,5 m²). Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne jest następujące:

- wodociąg – 24208 mieszkań (93,4%),
- ustęp splukiwany – 22654 mieszkania (87,4%),
- łazienka – 21682 mieszkania (83,7%),
- centralne ogrzewanie – 20483 mieszkania (79,0%),
- gaz sieciowy – 15645 mieszkań (60,4%).

Standard wyposażenia mieszkań jest dość korzystny; wskazane jest zintensyfikowanie działań w zakresie gazyfikacji miasta.

Na tle tych uwarunkowań identyfikuje się następujące problemy:

- Stan techniczny mieszkalnictwa wielorodzinnego jest dość dobry, natomiast zabudowa Centrum wymaga w wysokim procencie remontów oraz podniesienia standardu wyposażenia. Zużyta substancja mieszkaniowa wymaga wymiany. Istniejące zasoby mieszkaniowe nie pokrywają potrzeb wszystkich mieszkańców; brakuje mieszkań w tanim budownictwie komunalnym.
- Miasto posiada znaczne rezerwy pod zabudowę mieszkaniową, głównie w Nagórzycach i Woli Wiadernej – dla budownictwa wielorodzinnego, w Białobrzegach dla budownictwa jednorodzinnego. Rezerwy te wobec ogólnopolskiej tendencji do wyprowadzki poza administracyjne granice miast (w przypadku Tomaszowa głównie do gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki) powinny tworzyć warunki do rozwoju różnych, atrakcyjnych form budownictwa mieszkaniowego, a także do poprawy standardu już istniejących zasobów mieszkaniowych – w celu zwiększania powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jedną osobę – tak aby zmniejszyć lub zahamować ww. tendencję.

3.4.2. Usługi publiczne mające wpływ na życie mieszkańców

1) **Oświata.** Wystarczająca baza urządzeń dla obsługi mieszkańców miasta, na którą składają się: 15 przedszkoli (w tym 1 niepubliczne), 7 szkół podstawowych, 7 gimnazjów i 7 zespołów szkół ponadgimnazjalnych o profilach m. in.: ochrony środowiska, odzieżowym, włókienniczym, ekonomicznym, handlowym, gastronomicznym, elektronicznym, mechanicznym, samochodowym, hotelarskim, 2

licea ogólnokształcące oraz niepubliczne szkoły pomaturalne (ekonomiczna, informatyczna, zawodowa). Lokalizacja tych placówek obejmuje swoim zasięgiem głównie tereny intensywnego zainwestowania miasta, ale i są one dostępne dla terenów o zabudowie luźnej lub rozproszonej.

Z powyższych uwarunkowań wynikają możliwości i ograniczenia rozwoju:

Możliwości:

- dobrze rozwinięta sieć szkół podstawowych i ponadpodstawowych oraz placówek opieki nad dzieckiem w wieku przedszkolnym,
- dobrze przygotowana kadra nauczycieli,
- rozwinięta baza kształcenia pozaszkolnego.

Ograniczenia:

- zły stan techniczny niektórych obiektów,
- brak odpowiedniej ilości sal gimnastycznych,
- brak koordynacji ze strony władz oświatowych profili kształcenia ponadpodstawowego.

2) Kultura. Miasto dysponuje stosunkowo skromną bazą materialną kultury, która zaspokaja potrzeby mieszkańców przy wspomaganiu przez sektor prywatny. Miasto posiada: Miejski Ośrodek Kultury, Dzielnicowy (dla dzielnicy Białobrzegi) Ośrodek Kultury, Ośrodek Kultury „Tkacz”, Kina, Miejską Bibliotekę Publiczną, Muzeum oraz Młodzieżowy Dom Kultury podległy Kuratorium. Nowym, atrakcyjnym elementem bazy kulturalnej miasta jest powstający od roku 2000 Skansen Rzeki Pilicy. Jest zauważalny i rozwija się proces prywatyzacji usług kulturalnych, w tym organizowane w ramach usług komercyjnych kursy językowe, galerie z organizowanymi wystawami obrazów, koncertami, wieczorami literackimi, spotkaniami grup różnych zainteresowań twórczych i artystycznych.

Z powyższych uwarunkowań wynikają możliwości i ograniczenia rozwoju:

Możliwości:

- dobrze wyposażona baza materialna na terenie obszaru centralnego Miasta,
- posiadany potencjał dobrze przygotowanej kadry do świadczenia usług kulturalnych.

Ograniczenia:

- słabe wyposażenie w urządzenia kultury osiedli peryferyjnych,
- zły stan techniczny głównych obiektów kulturalnych, w tym sali widowiskowej, muzeum.

3) Ochrona zdrowia i opieka społeczna. Rejestr Zakładów Opieki Zdrowotnej uwzględnia na terenie miasta działalność 31 zakładów opieki zdrowotnej – w tym Szpitala Rejonowego (z pogotowiem ratunkowym i przychodniami przyszpitalnymi) oraz Powiatowej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej. Rejestr Aptek Ogólnodostępnych uwzględnia na terenie miasta 33 apteki. Rejestr Domów Pomocy Społecznej uwzględnia na terenie miasta dwa Domy Pomocy Społecznej (DPS) i jedną filię DPS, prowadzone przez Powiat, o łącznej liczbie 340 miejsc. Większość tych urządzeń znajduje się na terenie Śródmieścia, gorzej wyposażone są pozostałe elementy struktury miejskiej.

Z powyższych uwarunkowań wynikają możliwości i ograniczenia rozwoju:

Możliwości:

- korzystna lokalizacja obiektów służby zdrowia w głównych obszarach intensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- wraz z uzyskaniem środków finansowych możliwości modernizacyjne i inwestycyjne w poprawę usług medycznych

Ograniczenia:

- niski standard techniczny bazy materialnej służby zdrowia,
- brak środków na realizację inwestycji,
- prawie wszystkie lokale podstawowej służby zdrowia to pomieszczenia zaadaptowane, małe powierzchniowo i o stosunkowo niskim standardzie,
- zauważalne utrudnienia techniczne w dostępie do obiektów użyteczności publicznej dla niepełnosprawnych.

4) Urządzenia w zakresie sportu i rekreacji. Sport w Tomaszowie Mazowieckim jest dziedziną od lat zaznaczającą się w życiu miasta. Urządzenia obejmują: 2 stadiony, cztery hale sportowe, tor lodowy, kręgielnie, pływalnia kryta, boiska sportowe przy szkołach, ośrodek rehabilitacji dla dzieci niepełnosprawnych oraz dobrze wyposażoną wypożyczalnię sprzętu do turystyki wodnej, tereny lasów i parków leśnych, parki i skwery miejskie, tereny ogrodów działkowych. Położenie tych terenów jest proporcjonalne do lokalizacji terenów mieszkaniowych. Bezpośrednie sąsiedztwo Zalewu Sulejowskiego sprzyja rozwojowi sportów wodnych. Niewykorzystana w pełni jest dolina rzeki Wolbórki i Pilicy, stanowiące część kanału ekologicznego w tej części województwa łódzkiego. Do aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa zgłoszony został postulat wyznaczenia strefy rozwoju funkcji sportu i rekreacji pomiędzy rzeką Pilicą a Osiedlem Strzeleckim, w sąsiedztwie m.in. toru lodowego.

Z powyższych uwarunkowań wynikają możliwości i ograniczenia rozwoju:

Możliwości:

- dobra baza sportowo-rekreacyjna,
- korzystne rozmieszczenie terenów sportowo-rekreacyjnych w relacji do terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ograniczenia:

- niezadowalający stan techniczny obiektów sportowo-rekreacyjnych.

5) Pozostałe urządzenia usługowe. Urządzenia te obejmują obiekty administracji, wymiaru sprawiedliwości i bezpieczeństwa publicznego, banki, centra handlowo-usługowe, hotele, a także obiekty sakralne i wyznaniowe. Większość tych urządzeń zlokalizowana jest na obszarze śródmieścia obejmuje swym zasięgiem główne tereny zainwestowania miasta.

Z powyższych uwarunkowań wynikają możliwości i ograniczenia rozwoju:

Możliwości:

- dobrze rozwinięta sieć urzędzeń,
- koncentracja urzędzeń w ośrodkach usług ogólnomiejskich,
- istnienie rezerwy terenu dla dalszego rozwoju urzędzeń.

Ograniczenia:

- niedostatki w bazie hotelarskiej,
- rozproszona lokalizacja urzędzeń administracji powiatowej,
- niewystarczające zaplecze parkingowe urzędzeń,
- brak czytelnych powiązań pomiędzy poszczególnymi ośrodkami centrum.

3.5. Komunikacja

3.5.1. Kolej

Linia kolejowa nr 25 Łódź Kaliska – Tomasz Mazowiecki – Opoczno – Skarżysko Kamienna – Sandomierz – Dębica, przewidziana do modernizacji na odcinku Łódź –

Opoczno, w celu zapewnienia szybkiego połączenia Łodzi z Centralną Magistralą Kolejową w kierunku południowym (Kraków/Katowice). Od linii nr 25 odgałęzia się w Tomaszowie Mazowieckim linia kolejowa nr 22 do Radomia, również przewidziana do modernizacji jako element połączenia Łódź – Radom – Lublin. Ponadto w Tomaszowie Mazowieckim rozpoczyna się linia kolejowa nr 53, prowadząca do Spały i obsługująca obecnie tylko lokalny ruch towarowy (obsługa bocznic). Organizacja przewozów regionalnych należy do zadań samorządu województwa, natomiast połączenia międzyregionalne są przedmiotem ustaleń ogólnokrajowych.

3.5.2. Sieć drogowo-uliczna

Tomaszów posiada czytelny układ komunikacyjny promienisto-obwodnicowy. W dobrej odległości od ścisłego centrum jest posadowiony dworzec PKP i PKS.

Ruch tranzytowy, na kierunku Częstochowa-Warszawa, stanowiący przez lata problem dla miasta, został skanalizowany w wybudowanym obejściu Tomaszowa, prowadzonym drogą nr 8. Obecnie problemem jest ruch tranzytowy prowadzony z kierunku Łodzi i drogi nr 8 w stronę Opoczna (ciąg drogi wojewódzkiej nr 713) oraz ruch turystyczny prowadzony z kierunku północnego, przez centrum miasta w rejony terenów rekreacyjnych Zalewu Sulejowskiego.

Wiele wytyczonych ulic w mieście jest zbyt wąskich, posiada nawierzchnię żwirową, bądź nawet gruntową, wymogi wzrastającego ruchu i związana z tym konieczność sukcesywnego uzupełniania układu podstawowego wymuszają przyjęcie efektywnego dla pracy układu komunikacyjnego, etapowego jego rozwoju, tak pod względem funkcjonalnym, jak i technicznym. Podstawowy układ uliczny miasta tworzą ulice klasy głównej i zbiorczej, a uzupełniający – ulice lokalne i dojazdowe. W Tomaszowie Mazowieckim w 2006 r. było 65,9% dróg o nawierzchni utwardzonej i 34,1% dróg o nawierzchni nieutwardzonej.

Liczba samochodów osobowych, zarejestrowanych w mieście wzrosła z 12000 w roku 1995 do 16777 w roku 2002, wskaźnik motoryzacji (243 s.o./ 1000 mk) jest zbliżony do średniego w miastach polskich. Zgodnie ze stanem ujętym w Wojewódzkiej Ewidencji Pojazdów na koniec sierpnia roku 2002 na terenie Tomaszowa Mazowieckiego zarejestrowane są następujące ilości pojazdów:

➤ motorowery	1141,
➤ motocykle	2276,
➤ samochody osobowe	16777,
➤ autobusy	131,
➤ samochody ciężarowe	2943,
➤ samochody specjalne	94,
➤ ciągniki samochodowe	171,
➤ ciągniki rolnicze	222,
➤ przyczepy lekkie	1772,
➤ naczepy ciężarowe	190,
➤ naczepy specjalne	5,
➤ przyczepy ciężarowe	313,
➤ przyczepy specjalne	96,
➤ przyczepy ciężarowe rolnicze	35.

W ostatnich latach nastąpił dalszy wzrost liczby samochodów, zintensyfikowany szczególnie na skutek importu używanych pojazdów po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Na koniec 2006 r. wskaźnik motoryzacji, liczony dla całego powiatu tomaszowskiego, wzrósł już do 322,1 samochodów na 1000 mieszkańców i był zbliżony do wartości dla sąsiednich powiatów opoczyńskiego (321,0) i piotrkowskiego (328,1). W skali całego województwa łódzkiego wskaźnik ten był jeszcze wyższy (341,3), wykazując narastającą wartość w kierunku zachodnich powiatów województwa.

Za szybkim wzrostem motoryzacji nie nadsza w sposób wystarczający rozbudowa sieci ulic, co doprowadziło do przeciążenia układu ulicznego ruchem zwłaszcza w rejonie śródmieścia.

Za szybkim rozwojem motoryzacji nie nadsza również infrastruktura parkingowa. Szczególnie w śródmieściu odczuwa się brak odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, a w miarę rozwoju motoryzacji brak miejsc parkingowych jest coraz bardziej odczuwalny na osiedlach mieszkaniowych.

Na terenie miasta, poza nielicznymi brak jest odpowiedniej sieci ścieżek rowerowych.

Obecnie pilnego uporządkowania wymaga ruch samochodowy w śródmieściu miasta, obciążonego – oprócz ruchu typowo wewnątrzmijskiego – ruchem docelowo-źródłowym do miasta i ruchem tranzytowym, szczególnie z kierunku wschodniego i południowego do drogi nr 8. Zgodnie z „Wojewódzkim Programem Inwestycyjnym 2008-2013” przewiduje się obwodnicę centrum miasta z kierunku Opoczna w ciągu drogi nr 713 (droga klasy G).

W efekcie specjalistycznego „Studium komunikacyjnego miasta Tomaszowa Mazowieckiego”, opracowanego dla potrzeb Studium uwarunkowań powstał model docelowej obsługi komunikacyjnej miasta, odpowiadający wymaganiom:

- wyciszenia ruchu w centrum,
- zapewnienia realizacji powiązań międzydzielnicowych poza obszarem centrum,
- utrzymania tradycyjnego dla Tomaszowa Mazowieckiego układu promienisto - obwodnicowego.

3.5.3. Trasy turystyczne

Tomaszów Mazowiecki, z racji swojego atrakcyjnego położenia, znajduje się w ciągu różnego rodzaju tras turystycznych, spośród których największe znaczeni mają:

- „**Szlak Romański**” łączący zabytki architektury romańskiej w Polsce, w województwie łódzkim obejmujący: Tum pod Łęczycą – Inowódź – Sulejów – Żarnów i inne, na terenie miasta funkcjonujący w szczególności w ciągu dróg nr 713 i 48 (ulice Ujezdźka, Warszawska, Wysoka i Piaskowa),
- **szlak wodny** rzeki Pilicy,
- **szlak rowerowy** im. Zygmunta Goliata wokół Zbiornika Sulejowskiego: ścieżka rowerowa nad Pilicą – ul. Kotlinowa – ul. Pod Grotami – ul. Działkowa – ul. Wodna – ul. Św. Antoniego – ul. Źródłana,
- **szlak rowerowy** im. Juliana Tuwima: Dworzec kolejowy – ul. Dworcowa – ul. Spalska – ul. Luboszevska – ... – ZAKOŚCIELE,
- **szlak pieszy** Partyzancki: SZYDŁOWIEC – ... – ul. Spalska – ul. Konstytucji 3 Maja – ul. H. Kołłątaja – ul. Warszawska – ul. Św. Antoniego – ul. Wodna – ul. Działkowa – ul. Pod Grotami – ul. Starowiejska – ... – RADOMSKO,
- **szlak pieszy** Spalskiego Parku Krajobrazowego: Dworzec kolejowy – ul. Dworcowa – ul. Spalska – ul. Szczęśliwa – ul. Mireckiego – ul. Nowy Port – ul. P.C.K – ul. Wodna – ul. Św. Antoniego – ul. Źródłana – ul. Smardzewicka – ... – LUBOCZ.

Na podstawie zdiagnozowanych uwarunkowań identyfikuje się następujące problemy:

- przeciążony wewnętrzny układ ulic,
- stan techniczny układu komunikacyjnego wymagający modernizacji i podniesienia parametrów jakościowych,
- słabo rozwinięty system parkingowy w mieście,
- brak spójnego systemu ścieżek rowerowych,
- słabo rozwinięty system oznakowania tras turystycznych, jak i oznakowania dojazdu do obiektów obsługujących trasy – np. hoteli,
- słabo rozwinięty system obsługi szlaku wodnego.

3.6. Potencjał gospodarczy miasta

3.6.1. Podmioty gospodarcze

Do głównych źródeł utrzymania mieszkańców gminy należy zaliczyć dochody z pracy uzyskiwane głównie z pracy w podmiotach gospodarczych działających na terenie miasta i w gminach ościennych.

Rozwój liczby podmiotów gospodarczych w okresie lat 1995-2000, w rozbiciu na główne sekcje i sektory według Europejskiej Klasyfikacji Działalności, przedstawia poniższa tabela.

Rozwój podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w Tomaszowie Mazowieckim wg EKD

Sekcja EKD	Rok	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ŁĄCZNIE	ogółem	5 557	4 588	4 931	5 215	5 535	5 911
	sektor publiczny	91	96	97	96	116	183
	sektor prywatny	5 466	4 492	4 834	5 119	5 419	5 728
SEKCJA A	ogółem	21	33	39	50	55	53
Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	sektor publiczny	0	0	0	0	1	0
	sektor prywatny	21	33	39	50	54	53
SEKCJA B	ogółem	1	1	1	0	0	0
Rybolówstwo i rybactwo	sektor publiczny	0	0	0	0	0	0
	sektor prywatny	1	1	1	0	0	0
SEKCJA C	ogółem	1	1	1	1	1	1
Górnictwo i kopalnictwo	sektor publiczny	0	0	0	0	0	0
	sektor prywatny	1	1	1	1	1	1
SEKCJA D	ogółem	927	683	711	733	746	778
Działalność produkcyjna	sektor publiczny	13	11	9	8	7	8
	sektor prywatny	914	672	702	725	739	770
SEKCJA E	ogółem	1	1	1	1	1	2
Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, wodę	sektor publiczny	1	1	1	1	1	2
	sektor prywatny	0	0	0	0	0	0
SEKCJA F	ogółem	322	319	392	462	496	544
Budownictwo	sektor publiczny	2	3	4	3	4	4
	sektor prywatny	320	316	388	459	492	540
SEKCJA G	ogółem	2 715	2 077	2 125	2 186	2 247	2 380
Handel, naprawy pojazdów oraz art. osobistych	sektor publiczny	1	2	2	1	1	1
	sektor prywatny	2 714	2 075	2 123	2 185	2 246	2 379
SEKCJA H	ogółem	193	125	140	154	164	183
Hotele i restauracje	sektor publiczny	0	2	2	0	0	0
	sektor prywatny	193	123	138	154	164	183
SEKCJA I	ogółem	607	413	426	416	421	425
Transport, gospodarka magazynowa, łączność	sektor publiczny	3	2	2	2	2	2
	sektor prywatny	604	411	424	414	419	423
SEKCJA J	ogółem	29	49	77	100	205	217
Pośrednictwo finansowe	sektor publiczny	2	2	2	2	2	0
	sektor prywatny	27	47	75	98	203	217
SEKCJA K	ogółem	299	394	414	452	466	558
Obsługa nieruchomości	sektor publiczny	3	3	3	4	3	68
	sektor prywatny	296	391	411	448	463	490
SEKCJA L	ogółem	7	7	13	16	28	30
Administracja publiczna	sektor publiczny	7	7	9	12	24	26

i	obrona narodowa	sektor prywatny	0	0	4	4	4	4
	SEKCJA M	ogółem	45	49	59	68	86	88
Edukacja		sektor publiczny	25	29	29	28	35	35
		sektor prywatny	20	20	30	40	51	53
SEKCJA N	ogółem	110	130	191	204	215	226	
Ochrona zdrowia i opieka społeczna		sektor publiczny	25	24	24	24	26	26
		sektor prywatny	85	106	167	180	189	200

SEKCJA O	ogółem	278	305	341	372	404	426	
Pozostała działalność usługowa		sektor publiczny	9	10	10	11	10	11
		sektor prywatny	269	295	331	361	394	415
SEKCJA P	ogółem	1	1	0	0	0	0	
Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników		sektor publiczny	0	0	0	0	0	0
		sektor prywatny	1	1	0	0	0	0
SEKCJA Q	ogółem	0	0	0	0	0	0	
Organizacje i zespoły międzynarodowe		sektor publiczny	0	0	0	0	0	0
		sektor prywatny	0	0	0	0	0	0

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Jak wynika z powyższej tabeli w okresie od 1995 roku do grudnia 2000 roku liczba podmiotów gospodarczych rośnie sukcesywnie w takich działach jak pośrednictwo finansowe, obsługa nieruchomości, generalnie usługi, natomiast w takich działach jak budownictwo, działalność produkcyjna, transport – około 1996 roku nastąpiło wyraźne załamanie rynku, który obecnie odzyskuje równowagę. Ogólnie we wszystkich działach zatrudnienie wzrosło w ciągu 5 lat o ok. 6%.

Najwięcej, bo ponad 40% podmiotów stanowiły zajmujące się handlem oraz naprawami pojazdów oraz artykułów osobistych, następnie działalnością produkcyjną 13,2%. Stosunkowo dużo bo ponad 9% podmiotów zajmowało się obsługą nieruchomości, następnie – również ok. 9% pracą w budownictwie. Pod koniec 2000 roku na jeden tysiąc mieszkańców gminy przypadało prawie 83 podmiotów gospodarczych. Wskaźnik ten stawia miasto w wartościach nieco powyżej średniej dla województwa łódzkiego. Sytuację miasta na tym tle można ocenić jako korzystną. Duże firmy stanowią wciąż stosunkowo liczną grupę. Ich udział z tytułu pracy zarobkowej jest wciąż wysoki.

Na koniec roku 2006 – w klasyfikacji według wybranych sekcji – liczba podmiotów gospodarki narodowej (bez osób prowadzących indywidualne gospodarstwa rolne) w rejestrze REGON przedstawiała się następująco:

Ogółem	W tym								
	rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	przemysł		budownictwo	handel i naprawy	hotele i restauracje	transport, gospodarka magazynowa i łączność	pośrednictwo finansowe	obsługa nieruchomości i firm
		razem	w tym przetwórstwo przemysłowe						
5484	74	660	654	503	1984	173	352	274	627

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi, 2007 r.

Łączna liczba podmiotów zmniejszyła się w stosunku do roku 2000, przy czym wyraźny spadek nastąpił m.in. w przemyśle, budownictwie, handlu i transporcie, natomiast zauważalny jest wzrost w pośrednictwie finansowym i obsłudze nieruchomości. Pewien wpływ na spadek liczby podmiotów gospodarczych ma (charakterystyczna dla średnich i dużych miast w Polsce) wyprowadzka mieszkańców poza granice administracyjne

miasta, na tereny gmin ościennych, która obejmuje głównie zamożniejszą część społeczeństwa, a więc w szczególności osoby prowadzące działalność gospodarczą. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa, miasto Tomaszów Mazowiecki, w oparciu o istniejące i planowane powiązania z zewnętrznym układem transportowym, winno stanowić wyspecjalizowany ośrodek logistyczny.

3.6.2. Produkcja rolnicza i leśna

Według danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002, na terenie miasta znajduje się 927 gospodarstw rolnych – wszystkie indywidualne. Struktura wielkości gospodarstw przedstawiała się następująco:

Powierzchnia gospodarstwa	Ilość gospodarstw
do 1 ha włącznie	512
powyżej 1 do mniej niż 2 ha	208
od 2 do mniej niż 5 ha	166
od 5 do mniej niż 7 ha	22
od 7 do mniej niż 10 ha	14
od 10 do mniej niż 15 ha	5

Struktura użytków rolnych przedstawiała się następująco:

Rodzaj	Powierzchnia (ha)
ogółem	1435,38
użytki rolne	1284,27
grunty orne ogółem	1029,84
grunty orne pod zasiewami	405,08
grunty orne odłogi	489,49
grunty orne ugory	135,27
sady	29,67
łąki trwałe ogółem	198,98
łąki trwałe użytkowane	53,06
pastwiska ogółem	25,78
pastwiska użytkowane	3,97
lasy i grunty leśne ogółem	49,80
lasy i grunty leśne zalesione	49,60
pozostałe grunty ogółem	101,31
pozostałe grunty zadrzewione i zakrzewione	1,97

Na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego, oprócz lasów państwowych (o których mowa w pkt II.3.1.5) znajdują się również 72 ha lasów prywatnych, z których w ostatnim okresie odbywało się pozyskiwanie drewna:

rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
pozyskanie drewna (grubizny) w m ³	12	19	12	13	0	28	0	0	0	0	0

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Ze względu na sąsiedztwo miasta, lasy na terenie Tomaszowa Mazowieckiego zasadniczo nie pełnią istotnej funkcji produkcyjnej.

3.6.3. Zasoby surowcowe i tereny górnicze

Na terenie miasta występują surowce budowlane w postaci piasków w rejonie południowo-wschodniej części miasta – złoża piasków kwarcowych, kopalnia „Ludwików”. W rejonie tego złoża wyznaczono następujące tereny górnicze:

- „Ludwików I”, ustanowiony decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 23 października 2003 r.,

- „Ludwików II B”, ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 18 września 2007 r.,
 - „Ludwików III”, ustanowiony decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 4 lutego 2005 r.
- Dla złoża „Ludwików III” aktualnie (tj. w roku 2008) toczy się postępowanie w sprawie wyznaczenia nowego obszaru i terenu górniczego (proponowana nazwa „Ludwików IIIA”).

Do zasobów występujących w granicach miasta zaliczają się również główne zbiorniki wód podziemnych, o których mowa w pkt II.3.1.3.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- funkcjonowanie instytucji tzw. około biznesowych,
- możliwości rozwoju SSE,
- niska koncentracja technologiczna,
- aktywność podmiotów gospodarczych,

Ograniczenia:

- duża płynność w liczbie działających przedsiębiorstw,
- utrata kadry wykształconych fachowców w wyniku upadku dużych firm,
- słaba kondycja rynku pracy uwarunkowana czynnikami makroekonomicznymi.

3.7. Budżet gminy

Dochody finansowe gminy w okresie 1995 - 2000 systematycznie wzrastały i wynosiły:

Dochody do budżetu gminy	ROK					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ogółem:	22 695 652	36 917 150	48 471 046	62 735 979	60 767 950	64 090 357,0
dochody własne	17 275 028	19 419 085	25 291 461	36 548 297	33 443 419	37 216 386,0
subwencje ogółem	1 182 758	11 541 938	13 076 297	17 015 616	16 223 472	16 820 289,0
dotacje celowe	4 237 866	5 287 301	6 429 862	8 353 460	10 470 747	8 914 101,0
źródła pozabudżetowe	0	668 826	3 673 426	818 606	630 312	1 139 581,0

Dynamika wzrostu za lata 1995-2000 wyniosła ponad 350%. W tym samym okresie dynamika wzrostu w województwie osiągnęła około 220%, a w gminach wiejskich województwa 260%.

W przeliczeniu na 1 mieszkańca w 2000 roku wielkość dochodu wynosiła 928 zł, przy średniej dla dawnego województwa piotrkowskiego (z uwzględnieniem budżetów miast) równej 956 zł, oraz dla gmin wiejskich – 826 zł.

W roku 2006 dochody budżetu gminy przedstawiały się następująco (w tys. zł):

Ogółem	Dochody własne	Dotacje celowe z budżetu państwa	Dotacje otrzymane z funduszy celowych	Pozostałe dotacje	Subwencje ogólne	Środki na dofinansowanie własnych zadań ze źródeł pozabudżetowych
112337,9	56686,8	25263,6	638,4	847,0	27156,2	1745,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi, 2007 r.

W stosunku do roku 2000 nastąpił wzrost o około 75%, natomiast dochody na jednego mieszkańca wzrosły do 1684,10 zł, tj. o około 81% (większy wzrost wynika m.in. ze spadku liczby mieszkańców).

Wydatki z budżetu gminy w okresie 1995 – 2000 wynosiły:

Wydatki budżetu gminy	ROK					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ogółem	21 731 133	37 258 796	51 297 190	64 909 271	63 012 085	70 930 165
rolnictwo	0	0	0	0	0	0
transport	0	0	0	0	1 877 854	480 551
gospod. Komunalna	6 119 588	6 839 319	12 683 551	21 023 183	7 233 207	6 173 413
gospo. Mieszkaniowa	355 812	355 565	459 540	512 173	832 421	1 785 041
oświata i wychowanie	3 322 545	16 224 730	19 539 568	22 684 392	27 487 038	34 192 909
kulturę i sztukę	1 682 705	1 645 473	1 405 710	1 648 521	2 035 445	1 969 361
ochrona zdrowia	794 964	358 535	364 284	473 294	755 720	776 657
opieka społeczna	4 813 738	5 784 218	6 416 565	9 164 583	11 337 448	11 181 612
kultura fizyczna i sport	1 066 974	1 368 318	1 597 533	1 675 412	2 258 429	2 536 849
adm. Samorządowa	2 719 256	3 366 236	4 130 721	4 627 398	5 955 587	6 492 649
pozostałe wydatki	855 551	1 316 402	4 699 718	3 100 315	3 238 936	5 341 123

W roku 2006 wydatki budżetu gminy według działów wynosiły (w tys. zł):

Ogółem	Gospodarka mieszkaniowa	Administracja publiczna	Oświata i wychowanie	Ochrona zdrowia	Pomoc społeczna	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	Kultura fizyczna i sport
114953,1	3158,3	9249,7	41135,8	1490,0	30441,2	6258,2	3787,8	3217,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi, 2007 r.

W stosunku do roku 2000 nastąpił wzrost o około 62%. Wydatki na jednego mieszkańca wyniosły 1723,31 zł.

Zwraca uwagę duża dyscyplina budżetowa dochodów miasta i wydatków, przy równocześnie podejmowanych wysiłkach wyposażenia gminy w nowoczesną infrastrukturę.

3.8. Demografia

Liczba ludności miasta Tomaszowa Mazowieckiego, stan na 31.12.2006 roku, wynosiła 66.606 osób, co stanowi 2,60% ludności województwa łódzkiego. Pod względem liczby ludności Tomaszów Mazowiecki należy do miast średniej wielkości.

Zmiany w liczbie ludności miasta oraz jej struktury prezentują zamieszczone poniżej tabele i wykresy. Do analiz wykorzystano dane demograficzne pochodzące z następujących źródeł:

- Główny Urząd Statystyczny w Warszawie,
- Urząd Statystyczny w Łodzi,
- Terenowy Bank Danych Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego,
- Bank Danych Lokalnych,
- Strategia Rozwoju Miasta Tomaszów Mazowiecki.

W mieście od 1995 roku obserwuje się powolny, ale sukcesywny spadek liczby ludności, wskaźnik udziału kobiet wynosi 114 i jest nieco wyższy niż wskaźnik w województwie – 110 ale niższy niż w Łodzi – 120. Charakterystyczne wskaźniki dla Tomaszowa Mazowieckiego zostały zestawione również dla porównywalnych pod względem wielkości miast: Piotrkowa Trybunalskiego, Bełchatowa i w dalszej kolejności Łodzi, Sieradza, Opoczna. W zebranych materiałach dane sklasyfikowane zostały według podziału administracyjnego kraju na gminy.

Tabela 1 Liczba ludności w Tomaszowie Mazowieckim w latach 1995-2006 (stan na dzień 31 XII według faktycznego miejsca zamieszkania)

Rok	Liczba ludności	Dynamika (rok poprzedni = 100)
1995	70.016	-
1996	69.875	99,79
1997	69.656	99,69
1998	69.648	99,99
1999	68.143	97,84
2000	67.998	99,79
2001	67.720	99,59
2002	67.592	99,82
2003	67.372	99,67
2004	67.159	99,68
2005	66.859	99,55
2006	66.606	99,62

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Tabela 2 Ludność Tomaszowa Mazowieckiego na tle województwa łódzkiego w 2006 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia (km ²)	Liczba ludności	Gęstość zaludnienia (l.osób/1 km ²)	Liczba kobiet na 100 mężczyzn	Przyrost naturalny na 1000 mieszk.	Odsetek ludności w wieku		
						przedprodukcyjnym	produkcyjnym	poprodukcyjnym
Województwo ogółem	18.219	2.566.198	141	110	-3,1	18,5	63,9	17,6
Miasta ogółem	1139	1.657.288	1.455	115	-3,5	16,7	65,9	17,4
Łódź	293	760.251	2.593	120	-6,5	14,3	65,7	20,0
Piotrków Tryb.	67	78.954	1.174	112	-1,7	18,4	65,9	15,7
Tomaszów Maz.	41	66.606	1.613	114	-2,0	18,8	64,6	16,6
Bełchatów	35	61.819	1.785	104	+4,3	20,1	72,3	7,6
Sieradz	51	43.983	859	111	-0,3	20,0	66,1	13,9
Opoczno	25	22.654	915	105	+2,7	22,3	66,6	11,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi, 2007 r.

Obserwowany spadek liczby ludności jest zgodny z ogólnokrajowym trendem, natomiast niepokój może budzić bardzo niski współczynnik dynamiki demograficznej, który do roku 2006, pomimo odnotowywanych niewielkich wzrostów, oscyluje wokół wartości 0.8.

Poniższa tabela obrazuje stan spadku liczby ludności notowany w Tomaszowie od roku 1995. Współczynnik dynamiki demograficznej jest wciąż niższy od współczynnika ogólnopolskiego (1,01 w roku 2006, przy 0,96 w fazie największego spadku – w roku 2003), natomiast jest wyższy niż wskaźnik dla województwa łódzkiego (0,75 w roku 2006) i znacznie wyższy niż wskaźnik dla miast województwa łódzkiego (0,71 w roku 2006). W świetle przedstawionych wartości, na tle województwa łódzkiego Tomaszów Mazowiecki wypada dość korzystnie, choć – jak zostało stwierdzone – notowany wskaźnik jest bardzo niski.

Tabela 3 Ruch naturalny w Tomaszowie Mazowieckim

Rok	Urodzenia żywe	Zgony	Przyrost naturalny		Współczynnik dynamiki demograficznej
			L	na 1000 mieszkańców	
1995	680	905	-225	-3,2	0,75
1996	667	842	-175	-2,5	0,79
1997	714	848	-134	-1,9	0,84
1998	670	830	-160	-2,3	0,81
1999	704	923	-219	-3,2	0,76
2000	613	814	-201	-2,9	0,75
2001	591	838	-247	-3,6	0,71
2002	666	776	-110	-1,6	0,86
2003	587	787	-200	-3,0	0,75
2004	668	759	-91	-1,4	0,88
2005	605	798	-193	-2,9	0,76
2006	621	757	-136	-2,0	0,82

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS.

Ruch migracyjny od roku 1995 obrazuje tabela nr 4. Do około roku 2000 notowane było dodatnie, choć malejące, saldo migracji, związane z przewagą napływu ludności nad odpływem. Od około roku 2000 saldo migracji jest ujemne, co jest skutkiem zmniejszonego napływu do miasta i wzrostu odpływu. Od roku 2004, po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, zaznacza się wzrost odpływu ludności za granicę, przedtem – w latach 1997-2003 – w ogóle nie występujący.

Tabela 4 Ruch migracyjny w Tomaszowie Mazowieckim

Rok	Napływ ludności				Odpływ ludności				Saldo migracji
	ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wies	za granicę	
1995	610	211	380	19	445	224	209	12	+165
1996	471	175	284	12	416	222	189	5	+55
1997	522	152	362	8	461	254	207	0	+61
1998	602	209	384	9	496	253	243	0	+106
1999	531	206	316	9	510	259	251	0	+21
2000	464	172	284	8	487	259	228	0	-23
2001	478	193	284	1	452	271	181	0	+26
2002	456	202	248	6	528	313	215	0	-72
2003	525	210	313	2	571	269	302	0	-46
2004	424	162	261	1	570	267	296	7	-146
2005	502	164	338	9	637	289	348	11	-135
2006	496	263	333	7	646	321	325	36	-150

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Zestawienie struktury wieku i wg podziału na grupy ekonomiczne zostało przedstawione w dwóch kolejnych, poniższych tabelach. Z danych wynika, że Tomaszów – odnośnie wskaźnika udziału osób w wieku produkcyjnym do całej liczby ludności plasuje się powyżej wartości średnich dla województwa łódzkiego, a współczynnika obciążenia ekonomicznego plasuje się poniżej wartości średnich dla województwa łódzkiego.

Tabela 5 Struktura wieku ludności Tomaszowa Mazowieckiego w 2006 r.

Przedział wiekowy	Liczba ludności		
	ogółem	mężczyźni	kobiety
0 – 4	3115	1634	1481
5 – 9	3135	1616	1519
10 – 14	3643	1872	1771
15 – 19	4356	2155	2201
20 – 24	4903	2501	2402
25 – 29	5507	2777	2730
30 – 34	5017	2547	2470
35 – 39	4087	2028	2059
40 – 44	3725	1774	1951
45 – 49	5154	2385	2769
50 – 54	5999	2750	3249
55 – 59	5569	2481	3088
60 – 64	3047	1355	1692
65 – 69	2570	1061	1509
70 i więcej	6779	2244	4535
70 – 74	2795	1017	1778
75 – 79	2107	723	1384
80 – 84	1274	375	899
85 i więcej	603	129	474
<i>Razem</i>	<i>66.606</i>	<i>31.180</i>	<i>35.426</i>

Źródło: GUS.

Tabela 6 Struktura ludności Tomaszowa Mazowieckiego w 2006 r. wg podziału na grupy ekonomiczne.

Wyszczególnienie	Liczba osób w wieku			Współczynnik obciążenia ekonomicznego
	przedprodukcyjnym	produkcyjnym	poprodukcyjnym	
Województwo ogółem	474.384	1.639.722	452.092	56,5
Miasta ogółem	277.452	1.092.286	287.550	56,7
Tomaszów Mazowiecki	12.505	43.060	11.041	51,7

Źródło: GUS.

Tabela 7 Bezrobocie w mieście Tomaszów Mazowiecki.

Wyszczególnienie	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006
Ogółem	8133	7779	6749	5871
mężczyźni	4239	4073	3423	2965
kobiety	3984	3706	3326	2906

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS.

Analiza zjawisk i trendów demograficznych w mieście Tomaszowie Mazowieckim prowadzi do następujących wniosków:

- Liczba ludności wykazuje znaczną tendencję spadkową.
- Współczynnik feminizacji (liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn) wynosi w mieście 114 – jest on wyższy niż średnia dla województwa (110) ale nieco

- niższy niż średnia dla miast ogółem (115). Przewaga liczby mężczyzn nad kobietami jest widoczna we wszystkich grupach wiekowych.
- Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 1613 osób na 1 km² i jest wyższa niż średnia dla miast województwa łódzkiego (1455 os./1 km²).
 - Miasto charakteryzuje się dość niskim współczynnikiem dynamiki demograficznej – który wynosi ok. 0,8. Ujemny przyrost naturalny utrzymuje się od kilkunastu lat, co jest zjawiskiem bardzo niekorzystnym z punktu widzenia rozwoju demograficznego miasta.
 - Spadek rzeczywistej ludności miasta kształtowany jest przez ujemny przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji.
 - W strukturze ekonomicznej ludności zaznacza się podobny odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym i w wielu poprodukcyjnym. Współczynnik obciążenia ekonomicznego, wyrażający się liczbą osób w wieku nieprodukcyjnym (przed- i poprodukcyjnym) przypadającą na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosi w mieście 51,7 – jest to wartość niższa niż średnia dla województwa i dla miast w województwie.

Pierwotna szacunkowa biologiczna prognoza demograficzna dla Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2000-2020 została opracowana na podstawie:

- najważniejsze tendencje ogólnokrajowe oraz trendy rozwoju ludności województwa łódzkiego, z uwzględnieniem specyfiki obszarów miejskich, określone w opracowanej przez GUS „Prognozie ludności Polski według województwa na lata 1996-2020”:
 - począwszy od 1998 r. nastąpi stopniowy wzrost dzietności kobiet; ok. 2000 r. rozpocznie się wyż urodzeń, którego szczyt przypadnie ok. 2006 r.,
 - nastąpi wzrost przeciętnej długości życia aż do osiągnięcia w 2020 r. dla terenów miejskich poziomu 79 lat dla kobiet i 73 lat dla mężczyzn,
 - od ok. 2000 r. spodziewać się należy wzrostu mobilności ludności, a co za tym idzie wzrostu migracji, w szczególności zwiększonego napływu ludności na tereny wiejskie w pobliżu dużych miast;
- charakterystyczne dla miasta zjawiska i cechy stosunków ludnościowych, takie jak:
 - współczynnik przyrostu naturalnego,
 - względnie stabilne do roku 2000 saldo migracji,
 - stosunkowo korzystna struktura wiekowa.

Pierwotnie prognozowany na lata 2000-2020 rozwój liczby ludności jak również zmiany w jej strukturze wiekowej przedstawia poniższa tabela, wariantowo – w układzie zgodnym z obserwowanym trendem i przesądzeniami oraz możliwościami. Z determinant wynikało, że tylko powiększenie i aktywizacja rynku pracy mogłaby wpłynąć na powiększenie liczby ludności w mieście.

Zostało założone, że do roku 2005 liczba ludności będzie malała o stosunkowo mały procent – zgodny z rejestrowanym trendem – a po roku 2005 rejestrowany będzie stopniowy, nie dynamiczny, lecz sukcesywny wzrost liczby mieszkańców.

Tabela 8 Prognozowana liczba ludności w Tomaszowie Mazowieckim w latach 2000-2020 – wariant zdeterminowany minimum.

Rok	Liczba ludności	Odsetek ludności w wieku		
		przedprodukcyjnym	produkcyjnym	poprodukcyjnym
2000	69 244	25,5	54,5	20,0
2005	68 500	23,7	55,8	20,5
2010	70 000	23,2	56,0	20,8
2015	71 000	24,2	54,3	21,5
2020	72 500	23,8	53,9	22,3

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 9 Prognozowana liczba ludności w Tomaszowie Mazowieckim w latach 2000-2020 – wariant maksimum.

Rok	Liczba ludności	Odsetek ludności w wieku		
		przedprodukcyjnym	produkcyjnym	poprodukcyjnym
2000	69 244	25,5	54,5	20,0
2005	68 500	23,5	55,8	20,7
2010	72 000	23,2	56,5	20,3
2015	75 000	24,2	55,3	20,5
2020	78 000	23,8	55,9	20,3

Źródło: opracowanie własne.

Uwzględniając ww. prognozy, założono przygotowanie takich możliwości rozwoju miasta w opracowywanym „Studium uwarunkowań...”, które zapewnią „bezpieczny” rozwój Tomaszowa dla wariantu maksimum.

Porównanie ww. prognoz z danymi za lata 2001-2006 wskazuje jednak, iż w rzeczywistości nastąpił dalszy spadek liczby ludności miasta. Miały na to wpływ różne czynniki, a w szczególności:

- nadal ujemny przyrost naturalny; należy jednak zaznaczyć, że nawet w skali ogólnopolskiej był to okres przewagi liczby zgonów i dopiero w roku 2006 zanotowano – w skali kraju – minimalną przewagę liczby urodzeń, zwiększoną w roku następnym, przy czym region łódzki, mający w ostatnich latach niższe wskaźniki demograficzne w stosunku do ogólnopolskich, zapewne z opóźnieniem odczuje te pozytywne tendencje;
- duży poziom bezrobocia, który – tak jak w całej Polsce – zaczął maleć dopiero pod koniec tego okresu;
- emigracja zarobkowa po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej;
- odpływ ludności miejskiej poza granice administracyjne miast, w szczególności do otaczających gmin wiejskich; jest to tendencja ogólnopolska, przy czym dla wyprowadzającej się ludności miasta pozostają nadal głównym miejscem pracy i ośrodkiem usługowym.

Zgodnie z Raportem o stanie miasta z 2007 r., prognoza liczby ludności dla Tomaszowa Mazowieckiego wg Urzędu Statystycznego w Łodzi kształtowała się następująco:

2010	-	61,8 tyś.
2015	-	60,7 tyś.
2020	-	59,4 tyś.
2025	-	57,8 tyś.
2030	-	55,9 tyś.

Należy jednak podkreślić, iż w ostatnim okresie zauważa się spowolnienie spadku liczby ludności (aktualnie – w 2008 r. – 66523 mieszkańców), na co wpływ ma m.in. systematyczne obniżanie się poziomu bezrobocia i zmniejszanie się skali emigracji zarobkowej, a także systematyczny, choć jeszcze niezbyt duży, wzrost liczby urodzeń. Jednym z celów polityki miasta powinno być zatem tworzenie warunków do rozwoju różnych, atrakcyjnych form budownictwa mieszkaniowego, a także poprawy standardu już istniejących zasobów mieszkaniowych, w celu zachęcania do zamieszkiwania w mieście bądź nie wyprowadzania się poza jego granice.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- wysoki procent ludności w wieku produkcyjnym,
- znaczna liczba wykształconej siły roboczej,
- potencjał możliwości rozwoju w zasobach terenowych obszaru i atrakcji położenia miasta w krajowym węźle komunikacyjnym i w miejscu.

Ograniczenia:

- nadal ujemny przyrost naturalny,
- proces starzenia się ludności,
- rejestrowane ograniczone możliwości zatrudnienia na terenie miasta, powodujące odpływ ludności na zewnątrz, bądź stabilizację stanu istniejącego.

3.9. Infrastruktura techniczna

3.9.1. Zaopatrzenie w wodę

Mieszkańcy miasta Tomaszów Mazowiecki, korzystający z sieci wodociągowej, zaopatrywani są w wodę w 97% poprzez zakup hurtowy w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji Łódź. Woda pobierana jest z dwu ujęć powierzchniowych eksploatowanych przez ZWiK Łódź:

- ujęcia powierzchniowego „brzegowego” zlokalizowanego na lewym brzegu zbiornika „Sulejów” na rzece Pilicy, w miejscowości Bronisławów – poza obszarem opracowania
- ujęcia powierzchniowego zlokalizowanego na lewym brzegu Pilicy w Tomaszowie Mazowieckim-Brzustówce – ujęcie to posiada strefę ochrony bezpośredniej, po granicy działki

i uzdatniana w Zakładzie Produkcji Wody ZWiK Łódź zlokalizowanym na terenie miasta Tomaszów Mazowiecki, przy ul. Wierzbowej.

Na terenie miasta istnieją dwa osiedlowe, głębinowe ujęcia wody zasilające sieć lokalną dzielnic peryferyjnych takich jak Białobrzegi, Ludwików czy Nagórzyce. Ujęcia te nie zasilają sieci miejskiej z uwagi na brak przelączy. Na terenie miasta znajduje się również 19 studni wierconych, które mają służyć między innymi do awaryjnego zasilania ludności w wodę. Większe zakłady pracy na terenie miasta i Szpital Rejonowy posiadają własne ujęcia wody i wewnętrzną sieć rozdzielczą. Dane dotyczące ujęcia głębinowego „Białobrzegi” oraz ujęć dla zakładów przemysłowych przedstawiono w tabeli.

W 2006 r. istniejąca rozdzielcza sieć wodociągowa o długości 154,6 km zaopatrywała w wodę 60346 mieszkańców (90,6% ludności miasta). Istniejąca sieć wodociągowa wymaga prac remontowych i modernizacyjnych.

Właścicielem i zarządcą głębinowych ujęć wody, studni wierconych i sieci wodociągowej jest Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim, spółka komunalna ze 100% udziałem miasta.

Dobowe zużycie / sprzedaż wody w mieście w latach 1997 – 2001 przedstawiało się następująco:

1997	9452 m ³ / dobę	w tym gospodarstwa domowe 7475 m ³ / dobę
1998	9237 m ³ / dobę	w tym gospodarstwa domowe 7548 m ³ / dobę
1999	9230 m ³ / dobę	w tym gospodarstwa domowe 7668 m ³ / dobę
2000	8677 m ³ / dobę	w tym gospodarstwa domowe 7008 m ³ / dobę
2001	8831 m ³ / dobę	w tym gospodarstwa domowe 7160 m ³ / dobę

Średnie zużycie wody na mieszkańca wynosiło na koniec ww. okresu 126 l/ dobę.

Zaznaczający się spadek średniego zużycia wody wynikał z mniejszego poboru przez zakłady przemysłowe i kontrolowania zużycia przez zakładanie wodomierzy na przyłączach.

W okresie 2002-2006 zużycie wody, mierzone wskaźnikiem średniego rocznego zużycia wody na jednego mieszkańca, nadal wykazywało ogólną tendencję spadkową, i tak:

2002	38,3 m ³ / rok
2003	38,9 m ³ / rok
2004	36,6 m ³ / rok

2005	34,8 m ³ / rok
2006	35,6 m ³ / rok

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- duże zasoby i rezerwy wód podziemnych,
- możliwość wykorzystania wody z ujęć głębinowych do celów bytowo-gospodarczych miasta.

Ograniczenia:

- brak zatwierdzonych stref ochrony sanitarnej dla ujęć głębinowych, znajdujących się na terenie miasta,
- wyeksploatowana sieć wodociągowa w obrębie niektórych terenów zainwestowania miejskiego.

3.9.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Miasto posiada mechaniczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości 16 500,00 m³/d oraz sieć kanalizacyjną o długości 81,9 km (stan 2006 r.). Z sieci kanalizacji sanitarnej korzystało w 2006 r. 51237 mieszkańców, co stanowi 76,9% całej populacji Tomaszowa Mazowieckiego. Pozostali mieszkańcy korzystają ze zbiorników bezodpływowych. Istniejąca sieć kanalizacyjna wymaga przede wszystkim rozbudowy oraz modernizacji z uwagi na przeciążenie istniejących kolektorów oraz awaryjność sieci. Właścicielem i zarządcą miejskiej oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej jest ZGWK.

Ścieki z miejskiej oczyszczalni ścieków są przetwarzane do mechaniczno-biologicznej Oczyszczalni Ścieków Sp. z o.o. przy ulicy Henrykowskiej celem dalszego oczyszczania. Oczyszczalnia ta oprócz miasta obsługuje również zakłady usługowo-przemysłowe oraz dostawców indywidualnych z terenu miasta i gminy Tomaszów Mazowiecki. Przepustowość oczyszczalni wynosi 16 500 m³/d, a zrzut w 2002 r. 12 180 m³/d. W roku 2006 siecią kanalizacyjną odprowadzono 3139 tys. m³ ścieków.

Oczyszczalnia Ścieków Sp. z o.o. jest spółką z przeważającymi udziałami gminy – miasta Tomaszowa Mazowieckiego i mniejszymi – Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi. Zgodnie z zakładanym programem rozwoju sieci kanalizacyjnej oraz projektem przyjęcia ścieków z opaski Zalewu Sulejowskiego w ilości 5000 m³/d należy przeprowadzić modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków. Proces inwestycyjny powinien przebiegać w dwóch etapach:

I etap – modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków dla potrzeb miasta Tomaszowa Mazowieckiego w perspektywie 20 lat ($Q_{sr} = 18$ tys. m³/d),

II etap – rozbudowa oczyszczalni ścieków w zakresie dostosowanym do Wojewódzkiego Programu „Pilica” ($Q_{sr} = 25$ tys. m³/d).

Według ekspertyzy stanu technicznego budowli i urządzeń oczyszczalni, przeprowadzonej (na zlecenie Spółki) w czerwcu 2002 r. przez Politechnikę Łódzką, należy dla perspektywicznych potrzeb miasta w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków wybudować nową oczyszczalnię ścieków.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Pilica.

Wody opadowe z terenu miasta odprowadzane są docelowo do rzeki Pilicy poprzez dopływy takie jak Wolbórka, Piasecznica, Czarna i ciek Niebieskie Źródła po ich podczyszczeniu w oczyszczalniach i podoczyszczalniach ścieków deszczowych. Sieć kanalizacji deszczowej zaspokaja bieżące potrzeby miasta.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące ograniczenia, przy oczywistych możliwościach inwestycyjnych:

Ograniczenia:

- brak odpowiedniej wielkości oczyszczalni ścieków sanitarnych dla perspektywicznych programów rozwojowych,
- przeciążona sieć kanalizacji sanitarnej w niektórych terenach zainwestowania miejskiego.

Możliwości:

- istniejące, realne plany inwestycyjne rozbudowy oczyszczalni ścieków.

CHARAKTERYSTYKA UJĘĆ I WODOCIĄGÓW – „BIAŁOBRZEGI”

Lp.	Lokalizacja ujęcia rok budowy materiał stan techniczny	Oznaczenie studni	Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne Q_e [m^3/d]	Pobór wody max. wg pozwolenia a wodno-prawnego [m^3/d]	Produkcja wody w 2000 r. Q_p [m^3/d]	Poziomy wodościsły ustaliby wany	Głębokość studni [m]	Rok budowy studni	Teren ochrony bezpośredniej	Urządzenia towarzyszące	Zasięg obsługi	Długość sieci wodociągowej [km]	Właściciel	Użytkownik
1.	ul. Wilcza 1995 rok muruwany, cegła dobry	S-1 S-3	3.000	1.330	257	15,5 m 36,5 m	80 85	1992 1996	wygodzony w ramach całego obiektu	2 hydrofony po 6,3 m ³ chlorator	os. Białobrzegi i Ludwików	31,7	Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o. Tomaszów Mazowiecki ul. Majowa 15	

CHARAKTERYSTYKA UJĘĆ I WODOCIĄGÓW – ZAKŁADY CZYNNIE

Lp.	Lokalizacja	Oznaczenie studni	Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne Q_e [m^3/d]	Pobór wody max. wg pozwolenia a wodno-prawnego [m^3/d]	Produkcja wody w 2000 r. Q_p [m^3/d]	Poziomy wodościsły	Głębokość studni [m]	Rok budowy studni	Teren ochrony bezpośredniej	Urządzenia towarzyszące	Zasięg obsługi	Długość sieci wodociągowej [km]	Właściciel	Użytkownik
1.	Jana Pawła II Nr 35	-	336	336	-	głębokość 10 metrów	46	1986	bunkier betonowy – ogrodzenie	hydrofor 2 x 1500 l	szpital	wewnętrzna a szpitala	Szpital Rejonowy	
2.	Warszawska 168/172	-	2600	2600	-	głębokość 80 metrów	250	1987	bunkier betonowy – ogrodzenie	hydrofor 2 x 1000 m ³	zakłady drobiarskie	wewnętrzna a zakład.	Tomaszowskie Zakłady Drobiarskie ROLDRÓG	
3.	Włokiennicza 12/18	-	3696	3696	-	głębokość 20 metrów	100	1983	bunkier betonowy – ogrodzenie	stacja uzdatniania, układ pomiarowo-hydroforowy	ZPW „TOMTEX”	wewnętrzna a zakład.	Zakłady Przemysłu Wełnianego „TOMTEX”	
4.	Warszawska 8/10	-	2600	2600	-	głębokość 30 metrów	168	1982	bunkier betonowy – ogrodzenie	stacja uzdatniania, układ pomiarowo-hydroforowy	ZTW „MAZOVIA”	wewnętrzna a zakład.	Zakłady Przemysłu Wełnianego „MAZOVIA”	
5.	Warszawska 2/4	-	240	240	-	głębokość 10 metrów	51	1943	bunkier betonowy – ogrodzenie	stacja uzdatniania, układ pomiarowo-hydroforowy	TFFT	wewnętrzna a zakład.	Tomaszowska Fabryka Filców Technicznych	

stan techniczny – dobry

3.9.3. Zaopatrzenie w gaz ziemny

Miasto zasilane jest w gaz ziemny gazociągami wysokiego ciśnienia: DN 300: Tomaszów Mazowiecki – Piotrków Trybunalski i Tomaszów Mazowiecki – Koluszki oraz DN 150 stanowiącym odcinkiem gazociągu DN 400 Mory k/Warszawy – Piotrków Trybunalski, poprzez dwie stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia, stacje redukcyjno-pomiarowe II stopnia oraz istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Długość sieci rozdzielczej wyniosła w 2006 r. 81225 m. W ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost długości sieci gazowej i liczby odbiorców. Przyrost długości sieci zaznacza się szczególnie na peryferiach miasta, co świadczy o postępującej urbanizacji. Liczba odbiorców – gospodarstw domowych wyniosła w 2006 r. 16033. Zużycie gazu wyniosło w 2006 r. 6443,1 tys. m³. Doinwestowania wymaga część miasta położona na prawym brzegu rzeki Pilicy, tj. Ludwików i Białobrzegi oraz kwartał zamknięty ulicami Warszawską, Wysoką, Spalską w kier. Dworca PKP i ul. Główną, a także tereny specjalnych stref ekonomicznych, koncentracji usług i rozwoju działalności gospodarczej. Stan techniczny rozdzielczej sieci gazowej jest dobry, jedynie w 20% wymagający modernizacji.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- wykorzystanie dotychczasowych źródeł zaopatrzenia miasta w gaz dla pełnego rozwoju terenów mieszkaniowo-usługowych,
- realne możliwości podniesienia jakości usług.

Ograniczenia:

- brak sieci gazociągów średniego ciśnienia na niektórych terenach zainwestowania miejskiego.

3.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

Budownictwo miejskie wielorodzinne i usługowe na terenie Tomaszowa Mazowieckiego zaopatrywane jest w ciepło z rejonowej ciepłowni miejskiej, oraz kotłowni lokalnych i osiedlowych. Pozostali mieszkańcy miasta zaopatrują się w energię cieplną indywidualnie, wykorzystując w tym celu piece węglowe, piece centralnego ogrzewania opalane koksem, gazem, olejem ewentualnie używając w tym celu energii elektrycznej. W okresie 2002-2006 ilość gospodarstw domowych, korzystających z gazu do ogrzewania mieszkań, wzrosła z 1980 do 2117, co świadczy o zwiększaniu udziału paliw ekologicznych w zaopatrzeniu miasta w ciepło.

Ciepłownia miejska C-1, zlokalizowana przy ul. Wierzbowej o łącznej mocy 58 MW oraz dwie opalane gazem ziemnym kotłownie lokalne (przy ul. Długiej i ul. Farbiarskiej) wraz z siecią cieplną są we władaniu Zakładu Gospodarki Ciepłowniczej Spółka o.o. w Tomaszowie Mazowieckim. Ciepłownia miejska zaopatruje prawie cały obszar śródmieścia miasta.

Kotłownie spółdzielcze „Zawadzka” (w rejonie ulic Zawadzkiej i Milenijnej) oraz „Zapiecek” (w rejonie ulicy Bohaterów 14-tej Brygady) Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” posiadają kotły opalane miazem węglowym i wyposażone są w urządzenia odpylające. Kotłownie dostarczają ciepło do osiedli mieszkaniowych Spółdzielni i odbiorców zewnętrznych. W roku 2006 długość sieci ciepłowniczej ww. ciepłowni wynosiła odpowiednio 5789 m („Zawadzka”) i 2054 m („Zapiecek”).

Zakład Gospodarki Ciepłowniczej od momentu powstania spółki, czyli od roku 2000 prowadzi bardzo intensywną działalność związaną z modernizacją źródeł ciepła, modernizacją sieci, poprawą stanu technicznego istniejących źródeł ciepła jak i istniejącej sieci cieplnej. W latach 2000-2002 wybudowano w rejonie śródmieścia ponad 2 km sieci wraz z przyłączami do 14 nowych odbiorców ciepła, co spowodowało likwidację 14 lokalnych kotłowni opalanych węglem lub koksem i przyczyniło się do poprawy stanu środowiska w mieście. Dzięki

przeprowadzonej modernizacji sieci stan rurociągów w chwili obecnej nie stanowi zagrożenia w zaopatrzeniu odbiorców w energię ciepłą.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- działania inwestycyjne i plan rozwoju Zakładu Gospodarki Ciepłowniczej zmierzają do poprawy oddziaływania na środowisko i sprostaniu standardom emisyjnym.

Ograniczenia:

- wysoki koszt stosowania paliw ekologicznych w gospodarstwach.

3.9.5. Elektroenergetyka

Źródłami zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców w mieście Tomaszów Mazowiecki są cztery stacje elektroenergetyczne:

- 110/15 kV GPZ Tomaszów 1 o łącznej mocy 50 MVA,
- 110/15 kV GPZ Tomaszów 2 o łącznej mocy 32 MVA,
- 110/15 kV GPZ Rolland o łącznej mocy 10 MVA – stacja uproszczona jednotransformatorowa,
- 110/6 kV GPZ TZWS przy byłych zakładach „Wistom” o łącznej mocy 32 MVA – stacja przystosowana do potrzeb sieci przemysłowej 6 kV.

W obciążeniu wymienionych stacji energetycznych dominujący udział mają odbiorcy komunalno-bytowi. Łączna liczba odbiorców na koniec 2006 r. to 30279 podmiotów. W okresie 2002-2006 roczne zużycie energii elektrycznej na jednego mieszkańca wykazywało ogólną tendencję wzrostową, i tak:

2002	585,6 kWh / rok
2003	593,1 kWh / rok
2004	595,7 kWh / rok
2005	618,4 kWh / rok
2006	638,2 kWh / rok

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS.

Linie wysokiego napięcia zasilające GPZ przebiegają przez miasto i tworzą pierścień zasilający stacje elektroenergetyczne. Są to jednorowe linie 110 kV o relacjach:

- Tomaszów 1 – Bronisławów
- Tomaszów 1 – Opoczno
- Tomaszów 1 – Piotrków
- Tomaszów 2 – Łaznów
- Tomaszów 1 – TZWS – Tomaszów 2 – Rolland – Tomaszów 1.

Bilans mocy jest korzystny a rezerwa mocy transformatorów 110/15 kV zainstalowanych w stacjach elektroenergetycznych oraz rezerwa parametrów linii 110 kV wystarczy na zaspokojenie potrzeb miasta, przy założeniu dotychczasowego tempa wzrostu zapotrzebowania na moc elektryczną, w ciągu 20 lat, przy czym dodatkowo istnieją możliwości rozbudowy i zwiększenia mocy zainstalowanych transformatorów 110/15 kV w stacjach „Tomaszów 1” oraz „Rolland” (z przebudową na stację dwutransformatorową), a także przystosowania stacji TZWS do potrzeb sieci miejskiej 15 kV, co stwarza korzystne warunki rozwoju budownictwa w północnej i wschodniej części miasta.

Układ zasilania miasta z sieci 110kV charakteryzuje się wysoką niezawodnością.

Sieć rozdzielcza 15kV ulega systematycznej rozbudowie i modernizacji. Zwiększając przekroje kabli 15kV i przewodów napowietrznych stwarza się możliwości przyłączania nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV i zasilania średnich i drobnych odbiorców przemysłowych oraz bytowo-komunalnych na terenie całego miasta.

Linie i obiekty elektroenergetyczne stwarzają istotne uwarunkowania przestrzenne, związane z wymogami ochrony przed porażeniem, z oddziaływaniem elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego i z wymaganiami eksploatacyjnymi. Wzdłuż istniejących i

projektowanych napowietrznych linii i obiektów elektroenergetycznych powinien pozostać wolny od zabudowy oraz wysokiej roślinności pas terenu (strefa ograniczonego użytkowania terenu) o szerokości:

- 40 m – wzdłuż linii 110 kV (po 20 m z każdej strony osi trasy linii);
- 15 m – wzdłuż linii 15 kV (po 7,5 m z każdej strony osi trasy linii);
- 5 m – wzdłuż obrysu napowietrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

Wymiary zależą od wielu czynników i należy przyjąć jako zasadę, że lokalizowanie zabudowy w odległościach mniejszych od podanej powyżej powinno być każdorazowo uzgadniane z przedsiębiorstwami sieciowymi.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- korzystny bilans mocy,
- istniejące rezerwy rozbudowy systemu,
- bardzo dobre powiązanie z wojewódzkim systemem zasilania liniami 110 kV.

Ograniczenia: brak

3.9.6. Telekomunikacja

Telekomunikacja Polska S.A. świadczy na terenie Tomaszowa Mazowieckiego pełen zakres usług w zakresie transmisji głosu (telefonii analogowa i cyfrowa ISDN) oraz transmisji danych SDI, POLPAK, i POLPAK-T. Liczba analogowych linii telefonicznych PSTN wynosiła w 2002 r. 20328, liczba cyfrowych linii telefonicznych ISDN wynosiła 154, liczba abonamentów radiowych – 271, liczba publicznych aparatów samoinkasujących – 112 sztuk, w tym 16 aparatów ISDN. Wskaźnik gęstości telefonicznej wynosił 29,79%.

Oprócz łączności przewodowej operatorzy obsługują część abonentów łącznością radiową. Urządzenia nadawcze tej łączności zamontowane są na masztach zlokalizowanych na budynkach central Polskiej Telefonii Cyfrowej Sp. z o.o (przy ul. Mościckiego 14/18 z radiolinią relacji Tomaszów Mazowiecki – Majków oraz przy ul. Dzieci Polskich 19). Stanowią one źródła promieniowania niejonizującego, nie wymagające wyznaczania strefy ochronnej, jednakże wokół tych obiektów w promieniu 100 m należy ograniczyć wysokość zabudowy do 30 m powyżej poziomu terenu.

Oprócz łączności przewodowej i radiowej w mieście funkcjonuje również łączność telefonii komórkowej. Prężny rozwój tego rodzaju łączności (w 2007 r. liczba aktywnych kart SIM w Polsce przekroczyła ilość mieszkańców) pociąga za sobą zagęszczanie sieci stacji bazowych, które stają się powszechnym, choć nie zawsze atrakcyjnym elementem przestrzeni, szczególnie w miastach, gdzie sieć wymaga zagęszczania ze względu na ograniczoną przepustowość pojedynczej stacji i jednocześnie dużą liczbę mieszkańców – potencjalnych użytkowników. Zjawisko to jest także zauważalne, z racji wielkości miasta, w Tomaszowie Mazowieckim.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- obecność w mieście kilku operatorów konkurencyjnych ofertowo i cenowo,
- wysoki wskaźnik gęstości telefonicznej,
- nowoczesny system łączności przewodowej oparty o centrale cyfrowe i analogowe,
- możliwość korzystania z szerokiego wachlarza usług oferowanych przez centrale cyfrowe (transmisja danych, wideokonferencje, internet itp.),
- obsługa abonentów różnymi systemami telekomunikacyjnymi: przewodowym, radiowym, komórkowym.

3.9.7. Gospodarka odpadami

Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach, przeniosły problem gospodarki odpadami komunalnymi w całości na lokalne władze samorządowe. Dotyczy to również problemu odpadów komunalnopodobnych powstających w małych zakładach przemysłowych i usługowych, głównie przetwórstwa rolno-spożywczego. Ustawa o odpadach precyzuje również obowiązki wytwórcy odpadów przemysłowych.

Gospodarka odpadami dotyczy zarówno odpadów bytowych (komunalnych) jak i przemysłowych. W celu racjonalnego gospodarowania odpadami gmina zobowiązana jest do opracowania i realizacji programu ochrony środowiska. W programie tym uwzględnia się m.in. ewidencję składowisk odpadów zarówno funkcjonujących jak i nie eksploatowanych. Dotyczy to również gromadzenia odpadów w miejscach, które nie zostały do tego celu wyznaczone odpowiednią decyzją (tzw. dzikie wysypiska).

Miasto korzysta ze składowiska odpadów komunalnych (podpoziomowo-nadpoziomowego) w pełni zabezpieczonego przed skażeniem środowiska – zlokalizowanego poza obszarem miasta, w gminie Lubochnia, w pobliżu trasy szybkiego ruchu Warszawa – Katowice. Termin zakończenia eksploatacji – po 2019 roku. Składowisko posiada pozwolenie zintegrowane wydane w marcu 2007 r.

Utrzymanie czystości i porządku na terenie gminy prowadzone jest zgodnie z regulaminem a odpady komunalne wywożone są na składowisko przez koncesjonowaną firmę Alwater Suło Polska Sp. z o.o. transportem specjalistycznym. Na terenie miasta prowadzone będzie selektywne gromadzenie odpadów. Na koniec 2006 roku system umów o wywóz nieczystości stałych obejmował 98,5 % ludności miasta.

Skratki, niesegregowane odpady podobne do komunalnych, żužel i popiół z Oczyszczalni Ścieków Sp. z o.o. wywożone są na składowisko w gminie Lubochnia. Odpady inne niż niebezpieczne utylizowane są poprzez spalanie, odpady niebezpieczne (lampy rtęciowe) wywożone przez uprawnionych odbiorców. Osady składowane są w lagunach. Na terenie oczyszczalni zlokalizowane są nieczynne składowiska popiołu i żużla pozostałe po nieistniejącym już Zakładzie Włókien Chemicznych „Wistom”. Drugie składowisko po ww. zakładach znajduje się na północ od ulicy Piaskowej.

Zakłady przemysłowe i wytwórcze znajdujące się na terenie miasta prowadzą racjonalną i nie stanowiącą zagrożenia dla środowiska gospodarkę odpadami. Tam gdzie to możliwe prowadzi się recykling, sprzedaż lub powtórne zagospodarowanie odpadu, w pozostałych przypadkach odprowadza się odpady do firm zajmujących się ich utylizacją. Odpady komunalne z tych zakładów wywożone są na składowisko odpadów.

Z powyższych uwarunkowań wynikają następujące możliwości i ograniczenia:

Możliwości:

- składowisko poza obrębem miasta,
- selektywna zbiórka odpadów,
- racjonalna gospodarka odpadami przemysłowymi prowadzona przez przedsiębiorstwa.

Ograniczenia: brak

3.10. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego potencjalnymi źródłami zagrożeń są w szczególności:

- przewozy materiałów niebezpiecznych drogami publicznymi, w szczególności w ciągu drogi wojewódzkiej nr 713 przebiegającej przez centrum miasta (drogi nr 8 i 48 omijają centrum); poprawę sytuacji przyniesie budowa obwodnicy śródmieścia w ciągu ww. drogi, zaplanowana wzdłuż linii kolejowej,
- przewozy materiałów niebezpiecznych liniami kolejowymi, w tym związane z obsługą składów paliw, przy czym linie kolejowe przebiegają w oddaleniu od centrum miasta,

- składowisko odpadów po byłych zakładach „Wistom” na północ od ulicy Piaskowej oraz składowisko na terenie oczyszczalni ścieków; odpowiednia rekultywacja tych składowisk umożliwi zneutralizowanie potencjalnych zagrożeń.

3.11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego do obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych zaliczają się w szczególności:

- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią $Q=1\%$ oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią; na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią $Q=1\%$ zakres dopuszczalnych działań określa ustawa Prawo Wodne; na obszarach potencjalnego zagrożenia powodzią do ograniczania powstawania szkód w wyniku powodzi służą odpowiednie rozwiązania techniczne,
- obszary i tereny górnicze (pkt II.3.6.3).

3.12. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych obejmują na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego:

- kontynuację rozbudowy i modernizacji Szpitala Rejonowego,
- budowę obwodnicy śródmieścia od strony północnej oraz częściowo wschodniej, wzdłuż linii kolejowej,
- budowę drogi na przedłużeniu ul. Orzeszkowej wraz z węzłem z drogą krajową nr S8,
- budowę i przebudowę dróg wylotowych z miasta,
- rozbudowę oczyszczalni ścieków.

Oprócz ww. zadań, istotną rolę w kształtowaniu polityki przestrzennej miasta odgrywają inne ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” (przyjętym uchwałą Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10 października 2002 r. Nr 249, poz. 3166) – miasto pełnić ma funkcję ośrodka subregionalnego z funkcjami krajowymi, m.in. w zakresie obsługi ruchu turystycznego, a ponadto leży w kompleksie łódzkiej strefy ekonomicznej i stanowi znaczący węzeł rozwoju społeczno-gospodarczego, będąc predysponowanym m.in. do roli ośrodka logistycznego. Ponadto do aktualizacji ww. planu został obecnie zgłoszony wniosek dotyczący wykształcenia w Tomaszowie Mazowieckim strefy rozwoju funkcji sportu i rekreacji, położonej nad Pilicą w sąsiedztwie już istniejących obiektów sportowych (m.in. toru lodowego).

Wpływ na politykę przestrzenną miasta mają również ustalenia „Wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami w województwie łódzkim” (przyjętego uchwałą Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 19 czerwca 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 28 lipca 2007 r. Nr 239, poz. 2218), dotyczące rewaloryzacji i rewitalizacji układu urbanistycznego miasta, a także funkcjonowania „Szlaku Romańskiego”.

4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO GMINY

Do najważniejszych uwarunkowań rozwoju społeczno-gospodarczego należy zaliczyć zjawiska wynikające z:

- rozwoju demograficznego, w tym w szczególności możliwości rozwoju sytuacji na rynku pracy,
- ogólnego stanu gospodarki w mieście (także w regionie),
- poziomu rozwoju infrastruktury technicznej,
- dobrego usytuowania komunikacyjnego poprzez położenie przy drodze ekspresowej S-8, w bliskiej odległości od autostrady A-1, co umożliwia dobre połączenia z aglomeracją warszawską, konurbacją śląską i aglomeracją krakowską,

- warunków przyrodniczo-klimatycznych, mogących oddziaływać na różnego rodzaju zamierzenia inwestycyjnej,
- położenia w zasięgu aglomeracji łódzkiej,
- możliwości finansowych społeczności lokalnej oraz wysokości środków publicznych będących w dyspozycji władz samorządowych, a także od możliwości dostępu do środków państwowych i wspomagających.

O możliwościach dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta decydować będą w głównej mierze atuty, którymi miasto niewątpliwie dysponuje ale również skala i czas likwidacji szeregu barier, zarówno uwarunkowanych zewnątrz jak i wewnątrz, trudnych do pokonania na szczeblu samorządu lokalnego.

Do najistotniejszych **atutów** gminy należy zaliczyć:

- korzystne położenie miasta w rozwijającym się paśmie aktywności społeczno-gospodarczej o znaczeniu regionalnym Bełchatów – Piotrków Trybunalski – Tomaszów Mazowiecki – Opoczno obejmującym południowo-centralny obszar województwa łódzkiego,
- położenie Tomaszowa Mazowieckiego na skrzyżowaniu dróg krajowych nr 8 (docelowo S8) i 48, a w przyszłości także S74, oraz wojewódzkiej nr 713 stanowiących węzeł w sieci dróg o znaczeniu ponadregionalnym oraz przy linii kolejowej między głównymi węzłami Łódź – Radom, a w przyszłości także Łódź – Kraków.
- położenie miasta we wspaniałym terenie wypoczynkowo – rekreacyjnym, wśród kompleksów leśnych Puszczy Pilickiej, w pobliżu Zalewu Sulejowskiego i w sąsiedztwie parków krajobrazowych – Sulejowskiego i Spalskiego, wpływającego na tworzące się tradycje obsługi wypoczynku agroturystycznego,
- posiadanie na swoim terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, pobudzającej rozwój przemysłu i stwarzającej warunki do znaczącego zwiększenia miejsc pracy podnoszącej znaczenie Tomaszowa Mazowieckiego w skali ponadlokalnej,
- ugruntowana pozycja Tomaszowa Mazowieckiego jako ośrodka przemysłowego i turystycznego o funkcjach krajowych,
- wzrastające znaczenie miasta jako ośrodka usługowo-turystycznego o zasięgu powiatowym i ponadpowiatowym,
- rezerwy tkwiące w stanie zainwestowania i w systemach zasilania,
- bogactwo dziedzictwa kulturowego i krajobrazu,
- aktywność władz miasta w działaniach zmierzających do wyposażenia miasta w nowoczesną infrastrukturę,
- zdyscyplinowana struktura przestrzenna zabudowy – co wartościuje jakość odbioru ładunku przestrzennego i wpływa na korzystną cenowo możliwość wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów zabudowanych,
- potencjalnie duże możliwości lokalizacyjne dla nowych inwestycji,
- zasoby terenów mienia komunalnego i Skarbu Państwa,
- możliwość zwiększenia atrakcyjności miasta przez wykorzystanie wymienionych walorów.

Z kolei główne **bariery** to:

- konkurencyjna atrakcyjność Piotrkowa Trybunalskiego w potencjale gospodarczym,
- dekapitalizacja posiadanego majątku,
- kondycja ludności (niski przyrost naturalny, wzrost zachorowalności utrzymujące się bezrobocie ze wszystkimi jego skutkami),
- słaby lokalny rynek pracy, niekorzystne procesy demograficzne (starzenie się ludności),
- zagrożenie środowiska przyrodniczego,
- zły stan techniczny istniejących połączeń drogowych,
- słaby stan techniczny dróg oraz ich znaczne przeciążenie szczególnie ruchem towarowym (w tym szczególnie w kierunku Łodzi – głównego ośrodka ciężenia Tomaszowa),

- zbyt wolne tempo restrukturyzacji przemysłu o znaczeniu krajowym i odpływ wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej.
- istnienie wciąż jeszcze poważnej luki infrastrukturalnej, głównie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną związaną z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
- wciąż słaby poziom świadomości społecznej i zrozumienie bezwzględnej potrzeby zasadniczych przemian wywołanych gospodarką rynkową, w tym w sferze szeroko pojętego rynku pracy, oraz konieczności ponoszenia różnego rodzaju ryzyka.

Tabela 1 Podsumowanie uwarunkowań determinujących kierunki rozwoju gminy

Uwarunkowania	
korzystne – szanse	niekorzystne – zagrożenia
korzystne położenie na granicy aglomeracji łódzkiej,	bezrobocie, w tym też ukryte,
zdyscyplinowana struktura przestrzenna zabudowy, co wartościuje jakość odbioru ład przestrzennego i wpływa na korzystną cenowo możliwość wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów zabudowanych,	niekorzystne procesy demograficzne (starzenie się ludności),
tereny o korzystnych walorach turystycznych i rekreacyjnych, atrakcyjny teren pod rozwój wypoczynkowej komunikacji pieszej i rowerowej dla mieszkańców miasta, regionu i kraju, wysokie walory dla sportów wodnych, jeździeckich i rehabilitacji poprzez hippikę. Dobre powiązania miasta regionem, w tym Spałą wyposażoną w nowoczesne obiekty sportowe. Możliwość wykorzystania terenów biologicznie czynnych m. in. w celach rehabilitacji dziecięcej. Położenie w sąsiedztwie Spalskiego Parku Krajobrazowego i Piliczańsko-Radomszczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stwarza korzystne warunki promocji walorów miasta	mało efektywna promocja walorów gminy, ograniczenia dla rozwoju niektórych form aktywności gospodarczej i turystyki wynikające z przepisów obowiązujących na terenie Parku Krajobrazowego
bogactwo dziedzictwa kulturowego i krajobrazu,	
rezerwy pod rozbudowę infrastruktury	brak stabilnych źródeł finansowania
możliwość rozwoju różnorodnych form aktywności gospodarczych	słabe wyposażenie podmiotów w środki produkcji
występujące, trwałe związki funkcjonalno-przestrzenne w obszarze miasta i regionie	uzależnienie możliwości poprawy opłacalności wytwórczości od czynników makroekonomicznych
złoża żwiru stwarzające możliwości eksploatacji (np. dla potrzeb budownictwa)	stosunkowo duże zagrożenie erozją gleb
duże możliwości poprawy funkcjonowania układu komunikacyjnego poprzez modernizację, „kosmetykę” układu istniejącego – szczególnie dróg i ulic gminnych, lokalnych	zły stan techniczny istniejących połączeń drogowych
potencjalnie duże możliwości lokalizacyjne dla nowych inwestycji	relatywnie niski poziom świadomości społecznej o bezwzględnej potrzebie zasadniczych przemian wywołanych gospodarką rynkową, w tym w sferze szeroko pojętego rynku pracy, oraz konieczności ponoszenia różnego rodzaju ryzyka – głównie finansowego.
powstawanie usług z grupy obsługi biznesu	przyzwyczajenie do szukania miejsca zatrudnienia w istniejących dużych zakładach, ograniczające aktywność mieszkańców w zakresie tworzenia miejsc pracy,

Uwarunkowania	
korzystne – szanse	niekorzystne – zagrożenia
aktywność władz miasta w działaniach zmierzających do wyposażenia gminy w nowoczesną infrastrukturę	istnienie wciąż jeszcze poważnej luki infrastrukturalnej, głównie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną związaną z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, brak zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków w prawobrzeżnej części miasta
rozwinięta sieć placówek edukacji i wychowania, funkcjonujące szkolnictwo ponadpodstawowe	niskie tempo przyrostu zasobów mieszkaniowych,
możliwość pokrycia zwiększonego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną	dekapitalizacja posiadanego majątku
dobrze rozwinięta sieć wodociągowa i gazowa	
korzystne skomunikowanie gminy z ponadregionalnym układem drogowym kraju	zagrożenie środowiska przyrodniczego
znaczną rezerwę w zasobach eksploatacyjnych większości ujęć wody, istniejące rezerwy studnie i odwierty	stosunkowo wysokie straty wody w sieci wynoszące ok. 44%

5. PODSUMOWANIE – CELE I KIERUNKI ROZWOJU

5.1. Główny cel rozwoju

Uwzględniając występujące problemy i uwarunkowania rozwoju oraz zamierzenia samorządu i dążenia społeczności miejskiej ustala się następujący główny cel rozwoju:

Kształtowanie Tomaszowa Mazowieckiego jako ośrodka rozwoju nowoczesnej przedsiębiorczości, edukacji i turystyki oraz w oparciu o te atuty stworzenie warunków do stałej poprawy jakości życia mieszkańców.

Zawarte w tym haśle kierunki rozwoju wynikają z dotychczasowego rozwoju funkcji miasta, istniejącego potencjału gospodarczego bądź samorządnie ujawniających się tendencji rozwojowych i są zbieżne z aspiracjami społeczności gminy.

Do głównych czynników wyznaczających kierunki rozwoju należą:

- systematyczny wzrost znaczenia podmiotów gospodarczych sektora prywatnego w potencjale gospodarczym,
- utrwalone znaczenie Tomaszowa Mazowieckiego jako wielofunkcyjnego ośrodka obsługi miasta i gmin sąsiednich, szczególnie w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego,
- położenie w pobliżu aglomeracji i dogodne powiązania komunikacyjne z ponadregionalnym układem drogowym kraju,
- wybitne walory środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, potrzeba ich ochrony oraz konieczność respektowania ograniczeń wynikających z prawnych form ochrony obszarów,
- poprawiający się stan środowiska przyrodniczego,
- istniejące zagospodarowanie turystyczne przy niedostatku obiektów i urządzeń zapewniających atrakcyjne warunki sportu, rekreacji i wypoczynku,
- konieczność tworzenia nowych miejsc pracy wobec małego znaczenia rolnictwa jako źródła dochodów i przewidywanego wyczerpywania się obecnie eksploatowanych złóż surowców mineralnych.

Perspektywy dalszego rozwoju Tomaszowa Mazowieckiego wiążą się z:

- wykreowaniem miasta jako atrakcyjnego ośrodka, który warto zwiedzić i skorzystać z bogatej oferty turystycznej oraz urozmaiconych form wypoczynku i rekreacji,

- przyciąganiem różnych form przedsiębiorczości zmierzających do realizacji inwestycji w zakresie wytwórczości, logistyki, sportu, turystyki i wypoczynku.

Równocześnie w Tomaszowie, w celu poszerzenia rynku pracy, powinny rozwijać się usługi dla potrzeb miasta i terenów sąsiednich związane z obsługą biznesu i szkolnictwem ponadpodstawowym.

Atutem miasta powinny być sprzyjające warunki do inwestowania, szczególnie warunki przestrzenne, wyposażenie w infrastrukturę, dostępność komunikacyjna i dobry klimat społeczny. Z punktu widzenia interesów całej społeczności konieczne jest zharmonizowanie jakościowego i ilościowego kierunku rozwoju zapewniające:

- poprawę standardów zamieszkania oraz obsługi infrastrukturą społeczną i techniczną,
- aktywizację wypoczynku i rekreacji przy utrzymaniu wysokiej jakości środowiska przyrodniczego,
- warunki do ochrony i kształtowania krajobrazu.

Jakościowy kierunek rozwoju jest niezbędny z punktu widzenia potencjalnych możliwości rozwoju turystyki i wypoczynku.

Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju w działaniach zmierzających do osiągnięcia przyjętego celu oznacza trwałe dążenie do zachowania równowagi pomiędzy procesami związanymi z wykorzystaniem zasobów gminy przez wszystkich użytkowników przestrzeni, a prawidłowym funkcjonowaniem środowiska naturalnego.

Realizacja przyjętego celu wymaga współdziałania z gminami sąsiednimi w celu skutecznej promocji całego makroregionu, wzbogacenia i urozmaicenia oferty kulturowej i turystycznej dla jak najdłuższego pobytu turystów oraz utrzymania odpowiedniego standardu usług. W tych działaniach Tomaszów Mazowiecki powinien odgrywać podstawową rolę.

5.2. Cele strategiczne

Osiągnięcie głównego celu rozwoju miasta wiąże się z realizacją celów strategicznych. Przyjmuje się następujące cele strategiczne:

- **w sferze aktywizacji gospodarki, usług i rozwoju turystyki:**

C-1	<p>TWORZENIE WARUNKÓW DO INTENSYFIKACJI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WYTWÓRCZOŚCI NIE KOLIDUJĄCEJ Z ZASADAMI OCHRONY ŚRODOWISKA, W KIERUNKU ZWIĘKSZENIA EFEKTYWNOŚCI WYKORZYSTANIA TERENU I OGRANICZANIA UCIAŻLIWOŚCI, • FUNKCJI USŁUGOWYCH W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, A W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE ROZWOJU EDUKACJI NA POZIOMIE PONADPODSTAWOWYM.
C-2	<p>WZROST ZNACZENIA SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI JAKO ŹRÓDŁA DOCHODÓW MIESZKAŃCÓW W OPARCIU O ROZWÓJ JAKOŚCIOWY I ILOŚCIOWY ZAGOSPODAROWANIA DLA POTRZEB TEJ FUNKCJI.</p>
C-3	<p>WSPÓLDZIAŁANIE Z SAMORZĄDAMI GMIN SĄSIEDNICH ORAZ INSTYTUCJAMI I PODMIOTAMI GOSPODARCZYMI W ZAKRESIE WZBOGACENIA I UROZMAICENIA OFERTY TURYSTYCZNEJ ORAZ PROMOCJI.</p>

- **w sferze jakości życia mieszkańców i zagospodarowania przestrzennego**

C-4	<p>TWORZENIE WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH DLA POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W OPARCIU O PORZĄDKOWANIE I RACJONALNĄ ROZBUDOWĘ SYSTEMU OSADNICZEGO PRZY ZACHOWANIU WALORÓW PRZYRODNICZYCH, KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH.</p>
------------	---

C-5	<p>PODNIOSZENIE STANDARDU WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ I KOMUNALNĄ:</p> <p>w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zlikwidowanie niekorzystnych dysproporcji pomiędzy systemem zaopatrzenia w wodę a odprowadzania i oczyszczania ścieków, poprzez budowę systemu zbiorowej kanalizacji sanitarnej, – poprawa standardu świadczonych usług, w tym zwiększenie niezawodności działania tych systemów oraz pewności i ciągłości zasilania w wodę dla zapewnienia stabilnego rozwoju gminy, – minimalizacja niekorzystnych oddziaływań na środowisko, w tym przede wszystkim uporządkowanie gospodarki ściekowej; <p>w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zapewnienie wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach, – ograniczenie niekorzystnego wpływu elektroenergetycznych linii napowietrznych na walory krajobrazowe i przyrodnicze gminy, – osiągnięcie europejskich standardów liczby abonentów telefonii przewodowej; <p>w zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zapewnienie odbiorcom niezbędnych dostaw gazu o wysokim standardzie; <p>w zakresie gospodarki odpadami:</p> <ul style="list-style-type: none"> – prowadzenie gospodarki odpadami zapewniające poprawę środowiska naturalnego i uzyskanie odpowiednich standardów życia mieszkańców.
C-6	<p>ZAPEWNIENIE SPRAWNEJ OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ POLEGAJĄCEJ NA:</p> <p>dogodnej dostępności do obszarów potencjalnego rozwoju turystyki, wypoczynku i przedsiębiorczości i do miejsc zamieszkania w akceptowanych standardach podróżowania przy jednoczesnej minimalizacji transportochłonności układu komunikacyjnego, eliminacji bądź łagodzeniu uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających w związku z rozbudową tego układu, wykorzystaniu położenia gminy w stosunku do układu dróg ponadregionalnych dla aktywizacji turystycznej i gospodarczej.</p>

• **w sferze gospodarowania zasobami naturalnymi i dziedzictwem kulturowym**

C-7	<p>OCHRONA I WYKORZYSTANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA NATURALNEGO POPRZEC: ZACHOWANIE WYSOKICH WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZE-GO ORAZ ICH WYEKSPONOWANIE I WYKORZYSTANIE DLA ROZWOJU FUNKCJI TURYSTYCZNYCH, POPRAWĘ JAKOŚCI WÓD I GLEB, POWIETRZA ORAZ PRZECIWDZIAŁANIE DEGRADACJI ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH, EKSPLOATACJĘ SUROWCÓW MINERALNYCH W ZAKRESIE NIE PROWADZĄCYM DO DEGRADACJI ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.</p>
C-8	<p>SYSTEMATYCZNA POPRAWA WIZERUNKU MIASTA POPRZEC: OCHRONĘ WARTOŚCIOWYCH ZASOBÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU, KSZTAŁTOWANIE POŻĄDANYCH STANDARDÓW UŻYTKOWYCH I ESTETYCZNYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SZCZEGÓLNIIE W OPARCIU O REWALORYZACJĘ CENTRUM TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO.</p>

**TEKST STUDIUM
KIERUNKI ROZWOJU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA**

SPIS TREŚCI

- I. **INFORMACJE WPROWADZAJĄCE**
 - I.1 **Charakter, obszar i zakres opracowania**
 - I.2 **Podstawa prawna sporządzenia zmiany studium**
 - I.3 **Zawartość zmiany studium**
- II. **CELE ROZWOJU MIASTA**
 - II.1 **Nadrzędny cel rozwoju**
 - II.2 **Główne strategiczne cele rozwoju**
- III. **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
 - III.1 **Kierunkowe powiązania miasta z jego otoczeniem**
 - III.1.1 Funkcja miasta w regionie i powiecie
 - III.1.2 Zasięg oddziaływania miasta
 - III.1.3 Środowisko przyrodnicze – powiązania ekologiczne
 - III.1.4 Komunikacja
 - III.1.5 Infrastruktura techniczna
 - III.2 **Kierunki ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska przyrodniczego**
 - III.2.1 Ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną
 - III.2.2 Rozszerzenie prawnej i faktycznej ochrony środowiska przyrodniczego
 - III.2.3 Ochrona i uzupełnianie istniejącej zieleni miejskiej
 - III.2.4 Utworzenie prawidłowo funkcjonującego systemu ciągów i węzłów zieleni miejskiej
 - III.2.5 Utworzenie warunków wykształcenia się i funkcjonowania ekosystemów
 - III.2.6 Ochrona zasobów wód, powietrza i gleby
 - III.2.7 Eliminowanie lub łagodzenie konfliktów sposobu zagospodarowania terenów z uwarunkowaniami przyrodniczymi
 - III.2.8 Przeciwdziałanie zagrożeniu powodzi
 - III.3 **Kierunki ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska kulturowego**
 - III.3.1 Ochrona elementów podlegających prawnej ochronie
 - III.3.2 Ochrona elementów przestrzennych krajobrazu miasta
 - III.3.3 Wprowadzenie nowych wartości kulturowych krajobrazu miejskiego
 - III.3.4 Tworzenie atrakcyjnego obrazu miasta i wprowadzanie ładu przestrzennego
 - III.4 **Kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta**
 - III.4.1 Strefy polityki przestrzennej. Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania.
 - III.4.2 Obszary przestrzeni publicznej.
 - III.4.3 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
 - III.5 **Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i obrony cywilnej**
 - III.5.1 Tereny zamknięte
 - III.6 **Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej**
 - III.6.1 Mieszkalnictwo
 - III.6.2 Oświata
 - III.6.3 Kultura
 - III.6.4 Ochrona zdrowia i opieka społeczna
 - III.6.5 Usługi ekonomiczne, administracyjne, wymiar sprawiedliwości, bezpieczeństwo publiczne
 - III.6.6 Sport i rekreacja
 - III.7 **Kierunki rozwoju gospodarczego**
 - III.7.1 Gospodarka zasobami surowcowymi
 - III.7.2 Rozwój produkcji przemysłowej i wytwórczości

- III.7.3 Rozwój rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- III.8 Kierunki rozwoju komunikacji**
 - III.8.1 Podsystem pieszo-rowerowy
 - III.8.2 Podsystem szynowy
 - III.8.3 Podsystem wodny
 - III.8.4 Podsystem drogowo-uliczny
- III.9 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**
 - III.9.1 Zaopatrzenie w wodę
 - III.9.2 Odprowadzenie ścieków
 - III.9.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - III.9.4 Zaopatrzenie w gaz
 - III.9.5 Zaopatrzenie w ciepło
 - III.9.6 Telekomunikacja
 - III.9.7 Gospodarka odpadami
 - III.9.8 Wspólne założenia dla rozwoju systemów infrastruktury technicznej

IV. POLITYKA PRZESTRZENNA

- IV.1 Zasady polityki przestrzennej dotyczące obszaru miasta**
 - IV.1.1 Ochrona, rozwój zasobów i kształtowanie środowiska przyrodniczego
 - IV.1.2 Ochrona, rozwój zasobów i kształtowanie środowiska kulturowego
 - IV.1.3 Realizacja przedsięwzięć ważnych dla rozwoju i funkcjonowania miasta w zakresie mieszkalnictwa i infrastruktury społecznej
 - IV.1.4 Realizacja wyznaczonych kierunków rozwoju układów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej
 - IV.1.5 Gospodarka mieniem komunalnym
 - IV.1.6 Polityka lokalizacyjna
- IV.2 Realizacja zadań oraz programów rządowych i ponadlokalnych**
- IV.3 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp, oraz obszary, dla których miasto zamierza sporządzić mpzp**
 - IV.3.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych
 - IV.3.2 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
 - IV.3.3 Obszary przestrzeni publicznej
 - IV.3.4 Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, zwane dalej „Studium”, zostało zatwierdzone Uchwałą Nr III/35/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego. Organem sporządzającym studium był Zarząd Miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Merytorycznie „Studium” zostało opracowane przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie.

Uchwałą Nr XII/158/03 z dnia 15 października 2003 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przystąpiła do sporządzania zmiany Studium. Powodem przystąpienia do zmiany była konieczność dostosowania ustaleń Studium do opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy wykonywany był dla całego obszaru miasta. Na etapie sporządzenia koncepcji projektu planu miasta stwierdzono rozbieżności z uchwalonym Studium.

Dotyczyły one układu komunikacyjnego i przeznaczenia niektórych terenów. Konieczne stało się opracowanie zmiany studium w celu zachowania zgodności z art. 9 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717). Przepis ten stwierdza bowiem, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Dokonanie zmiany Studium umożliwiło opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Zmiana Studium została wykonana przez „WMW-projekt” z Łodzi. Uchwałą zatwierdzającą zmianę Studium Nr XLV/412/05 Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego podjęła 5 października 2005 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego zatwierdzony został uchwałą Rady Miejskiej Nr XLV/413/05 w dniu 5 października 2005 r., i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 349, poz. 3132).

Dnia 29 marca 2006 r., Uchwałą Nr XLV/458/06 Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przystąpiła do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Zmiana Studium podyktowana została koniecznością wyznaczenia na terenie Miasta terenu pod budowę gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, w szczególności stacją gazowo – pomiarową i stacją redukcyjno – pomiarową. Zmiana Studium została zatwierdzona uchwałą Nr LX/502/06 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2006r.

W dniu 30 stycznia 2008 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego podjęła uchwałę Nr XXIII/170/2008 w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, obejmującej obszar całego miasta.

I.1 Charakter, obszar i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie jest ujednoczonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w postaci tekstu i rysunków studium.

Na Studium składają się:

- **tekst Studium – „Uwarunkowania przestrzennego rozwoju miasta”**
- **rysunek Studium – „ Uwarunkowania rozwoju wynikające z zagospodarowania przestrzennego**
- **rysunek Studium - Uwarunkowania rozwoju infrastruktury technicznej – plansza w skali 1:10 000”**
- **tekst Studium – „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta”**
- **rysunek Studium – „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta – struktura funkcjonalno – przestrzenna” – plansza w skali 1:10 000**
- **rysunek Studium – „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta – infrastruktura techniczna” – plansza w skali 1:10 000**
- **tekst Studium – „Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń Studium”**

Zmiana studium opracowywana jest zgodnie z trybem określonym w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zmianami).

Zgodnie z obowiązującą ustawą, po uchwaleniu przez Radę Miejską, sporządzona zmiana studium będzie określać politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego; nie będzie aktem prawa miejscowego, lecz aktem kierownictwa wewnętrznego, którego ustalenia obowiązują Radę Miejską, Prezydenta Miasta oraz organy i jednostki mu podlegające.

Zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy, zmiana Studium uwzględnia ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”, przyjętego uchwałą Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10 października 2002 r. Nr 249, poz. 3166).

Zakres opracowania obejmuje:

- rozpoznanie stanu istniejącego zagospodarowania i zainwestowania miasta,
- analizę wniosków zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- analizę uwarunkowań rozwoju miasta określonych w czasie sporządzenia studium,
- określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z uwzględnieniem korekt wynikających z wprowadzonych zmian,
- określenie zasad polityki przestrzennej.

I.2 Podstawa prawna sporządzenia zmiany studium

Podstawę prawną stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz uchwała Nr XXIII/170/2008 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, obejmującej obszar całego miasta.

I.3 Zawartość zmiany studium

Tekst i rysunki zmiany studium zawierające ustalenia zmiany studium, stanowią integralnie ze sobą związany dokument i winny być stosowane komplementarnie.

Oznaczenia graficzne ustaleń na rysunkach dostosowano do skali mapy, co oznacza, że przebieg granic poszczególnych stref, obszarów, terenów oraz sieci infrastruktury technicznej określono orientacyjnie, tj. w sposób dopuszczający korektę ich przebiegu przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej.

Opis i rysunki uwarunkowań rozwoju miasta, wykonane na etapie sporządzania studium, zawierają podbudowę informacyjną i analityczną uzasadniającą przyjęte rozwiązania. Mają charakter pomocniczy.

II. CELE ROZWOJU MIASTA

II.1 Nadrzędny cel rozwoju

Nadrzędnym celem rozwoju miasta jest zapewnienie mieszkańcom wzrostu poziomu życia poprzez:

- umacnianie pozycji miasta w regionie jako znaczącego ośrodka nowoczesnej przedsiębiorczości, edukacji i turystyki i ośrodka mieszkaniowego, sprzyjającego rozwijaniu przedsiębiorczości,
- dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni zgodnie z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

II.2 Główne strategiczne cele rozwoju

Główne strategiczne cele rozwoju uwzględniające cel nadrzędny to:

- systematyczna poprawa warunków i poziomu życia mieszkańców oraz łagodzenie negatywnych skutków transformacji systemowej poprzez:
 - zmniejszenie i przeciwdziałanie dalszemu bezrobociu oraz przeciwdziałanie zjawiskom patologii społecznej,
 - podnoszenie poziomu wykształcenia oraz stosowanie go do aktualnych potrzeb rynku pracy,

- modernizacja infrastruktury społecznej,
- zaktywizowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- ochrona środowiska naturalnego i łagodzenie wpływu skutków rozwoju zainwestowania miasta na środowisko naturalne,
- stymulowanie trwałych tendencji rozwojowych gospodarki poprzez:
 - wspomaganie jej przekształcenia i przystosowania do potrzeb gospodarki rynkowej,
 - tworzenie warunków do restrukturyzacji i unowocześnienia przemysłu,
 - podniesienie atrakcyjności miasta dla lokalizacji nowych inwestycji,
- tworzenie warunków dla rozwoju miasta jako ośrodka usług ponadlokalnych,
- tworzenie warunków do dostosowania sprawności w funkcjonowaniu układów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej do wzrastających potrzeb społeczności miejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb tworzonych terenów produkcyjnych, terenów koncentracji usług, w tym obiektów handlu wielkopowierzchniowego, oraz rozwoju działalności gospodarczej,
- doskonalenie struktury przestrzennej miasta pod kątem jej funkcjonalności oraz racjonalne jej przekształcenie w dostosowaniu do potrzeb dalszego rozwoju.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III.1 Kierunkowe powiązania miasta z jego otoczeniem

III.1.1 Funkcja miasta w regionie i powiecie

- W strukturze sieci osadniczej województwa łódzkiego, m. Tomaszów Mazowiecki będzie pełniło funkcję ośrodka subregionalnego z funkcjami krajowymi, głównie w zakresie nowoczesnej przedsiębiorczości, centrum obsługi ruchu turystycznego o znaczeniu krajowym ukierunkowanego na rozwój infrastruktury i szkolnictwa o profilu turystycznym oraz na obsługę „Szlaku Romańskiego” (pkt III.1.4), a także centrum sportu i rekreacji (pkt III.6.6). Miasto stanowi i stanowić będzie znaczący węzeł rozwoju społeczno-gospodarczego w paśmie aktywności społeczno-gospodarczej o znaczeniu subregionalnym z funkcjami krajowymi, rozciągającym się na linii Bełchatów – Piotrków Trybunalski – Tomaszów – Opoczno. W oparciu o istniejące i planowane powiązania z zewnętrznym układem transportowym (pkt III.1.4) miasto winno stanowić wyspecjalizowany ośrodek logistyczny.
- Dla zespołu gmin: Rokiciny, Będków, Ujazd, Lubochnia, Inowlódź, Rzeczyca, Czerniewice, Żelechlinek i gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki miasto stanowi ośrodek obsługi ponadlokalnej.

III.1.2 Zasięg oddziaływania miasta

- Miasto Tomaszów Mazowiecki stanowić będzie ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie szkolnictwa średniego ogólnokształcącego i zawodowego, szkolnictwa wyższego, a także dokształcania i przekwalifikowywania kadr.
- Funkcjonujący na terenie miasta Samodzielny Zakład Opieki Zdrowotnej zapewnia opiekę zdrowotną dla ludności miasta i powiatu poprzez szpital rejonowy, ambulatoryjne placówki opieki zdrowotnej, przychodnie specjalistyczne, szpitalny oddział ratunkowy, zespoły gabinetów lekarskich i laboratoria analityczne.
- Funkcjonujące w Tomaszowie Mazowieckim niektóre instytucje pomocy społecznej obsługują potrzebujących w zasięgu miasta i powiatu, a także spoza powiatu.
- Zlokalizowane w centrum handlowo-usługowym miasta obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej i doradztwa obsługują mieszkańców miasta i powiatu.

- Funkcjonujące urzędy administracji, wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego i obiekty infrastruktury wojskowej (Starostwo Powiatowe, Sąd Powiatowy i Prokuratura, Powiatowa Komenda Policji, Powiatowa Ochotnicza Komenda Straży Pożarnej, Urząd Skarbowy) zapewniają obsługę w zasięgu miasta i powiatu.
- Redagowane w Tomaszowie Mazowieckim czasopisma obejmują zasięgiem powiat i są dostępne również w sąsiednich powiatach.
- Posiadane przez miasto urządzenia sportowe sprawiają, że Tomaszów Mazowiecki może pełnić funkcję centralnego ośrodka sportowo-rekreacyjnego o zasięgu ponadlokalnym.
- Istniejące zakłady produkcyjne są miejscem zatrudnienia dla mieszkańców miasta i okolic – prężnie rozwijające się zakłady ceramiczne „Paradyż” i „Ceramika Paradyż” stają się najpoważniejszym źródłem utrzymania i osnową rozwoju miasta, ogromną rolę odgrywają też zakłady przemysłu spożywczego Fritolay, Chipita, zakłady przemysłu włókienniczego Tomtex, Mazowia, Weltom. W przyszłości analogiczną rolę winny odgrywać również firmy logistyczne (pkt III.1.1).

III.1.3 Środowisko przyrodnicze – powiązania ekologiczne

- Miasto leży w zasięgu zbiornika wód podziemnych Opoczno (nr 410), klasa czystości wód a, b, i c oraz Kuluszki – Tomaszów (nr 404), klasa czystości wód I b, c.
- Formy ochrony przyrody, położone na terenie Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, wraz z innymi obszarami województwa łódzkiego tworzą system obszarów chronionych, powiązany ciągami ekologicznymi i korytarzami (dolinami rzecznyymi), terenami otwartymi – biologicznie czynnymi (tereny rolnicze, zieleń miejska, niezabudowane tereny miejskie). Od strony północnej i południowo-wschodniej system obejmuje Piliczańsko-Radomszczański Obszar Chronionego Krajobrazu, zaś od strony wschodniej i południowej Spalski i Sulejowski Park Krajobrazowy. Dość znaczne obszary w obrębie miasta zajmują otuliny tych parków pełniące funkcje izolujące i zabezpieczające parki przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, w tym pełniąc rolę dyscyplinującą, regulującą w stosunku do sposobu zagospodarowania miasta Tomaszowa Mazowieckiego. W granicach administracyjnych miasta znajduje się unikalny rezerwat wodno-krajobrazowy Niebieskie Źródła.
- Doliny Pilicy i Wolbórki są częścią korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym w projekcie sieci ekologicznej województwa łódzkiego, a doliny pozostałych cieków (Czarnej Bieliny, Piasecznicy, Luboczanki) łącząc się z wymienionymi powyżej, tworzą lokalne korytarze, a razem wspólny system.
- W celu zachowania siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt utworzono Europejską Sieć Ekologiczną Natura 2000. Z tej sieci na terenie miasta Tomaszów Mazowiecki znajduje się projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Niebieskie Źródła” o kodzie PLH100005. Aktualnie opracowywana jest lista kolejnych projektowanych Specjalnych Obszarów Ochrony Siedlisk, stanowiących uzupełnienie obszarów już zgłoszonych do Komisji Europejskiej. Z tej listy w granicach miasta znajduje się projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Łąki Cieblowickie” o kodzie PLH100013.

III.1.4 Komunikacja

- Powiązanie Tomaszowa Mazowieckiego z zewnętrznym układem transportowym stanowić będą:
 - droga ekspresowa S8 (odcinek międzynarodowej drogi E-67): Wrocław – Tomaszów Mazowiecki – Warszawa – granica państwa PL-LT (Budzisko),
 - droga ekspresowa S74: Łódź – Tomaszów Mazowiecki – Kielce – Tarnobrzeg – Nisko,
 - droga krajowa nr 48: Tomaszów Mazowiecki – Białobrzegi – Kozienice – Kock,
 - droga wojewódzka nr 713: Łódź – Tomaszów Mazowiecki – Januszewice (Opoczno),
 - drogi powiatowe,

- linia kolejowa nr 25: Łódź Kaliska – Tomasz Mazowiecki – Opoczno – Skarżysko Kamienna – Sandomierz – Dębica,
- linia kolejowa nr 22: Tomaszów Mazowiecki – Radom.
- Powiązania Tomaszowa Mazowieckiego w ruchu turystycznym stanowiąc będą:
 - „Szlak Romański” łączący zabytki architektury romańskiej w Polsce, w województwie łódzkim obejmujący: Tum pod Łęczycą – Inowłódź – Sulejów – Żarnów i inne,
 - szlak wodny rzeki Pilicy,
 - szlak rowerowy im. Zygmunta Goliata wokół Zbiornika Sulejowskiego,
 - szlak rowerowy im. Juliana Tuwima: Tomaszów Mazowiecki – Zakościele,
 - szlak pieszy Partyzancki: Szydłowiec – Radomsko,
 - szlak pieszy Spalskiego Parku Krajobrazowego: Tomaszów Mazowiecki – Lubocz.

III.1.5 Infrastruktura techniczna

- Powiązanie Tomaszowa Mazowieckiego z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowiąc będą:
 - magistrale wody uzdatnionej do Łodzi: Ø1000 i 2x Ø800 mm, zaopatrujące także miasto,
 - gazociągi wysokiego ciśnienia DN 300: Tomaszów Mazowiecki – Piotrków Trybunalski i Tomaszów Mazowiecki – Koluszki oraz gazociąg DN 150 stanowiący odejście gazociągu DN 400 Mory k/Warszawy – Piotrków Trybunalski,
 - linie wysokiego napięcia 110kV: Tomaszów 1 – Opoczno, Tomaszów 1 – Bronisławów, Tomaszów 1 – Piotrków, Tomaszów 2 – Łaznów oraz linie średniego napięcia 15kV zaopatrujące sąsiednie gminy.

III.2 Kierunki ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska przyrodniczego

Na podstawie istniejących obiektywnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego, przepisów szczególnych oraz wyznaczonych celów rozwoju miasta sformułowano kierunki kształtowania tego środowiska.

Za podstawowe kierunki rozwoju uznano:

- rewaloryzację, ochronę i rozbudowę istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz niwelowanie niekorzystnego wpływu działalności człowieka na to środowisko,
- przeciwdziałanie zagrożeniu powodzi, jako elementu zagrożenia płynącego ze strony środowiska przyrodniczego oraz z kolizji istniejącego zagospodarowania w dolinach rzecznych.

Kierunki rozwoju dotyczące poszczególnych aspektów kształtowania środowiska przyrodniczego:

III.2.1 Ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną

Ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną odbywa się poprzez respektowanie w pełni zasad ochrony:

- Rezerwatu „Niebieskie Źródła” utworzonego w 1961 r.,
- projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Niebieskie Źródła” o kodzie PLH100005, wchodzącego w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 (projektowane obszary Natura 2000, zgłoszone do Komisji Europejskiej, podlegają ochronie zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody),

- Spalskiego Parku Krajobrazowego (północno-wschodni fragment miasta) utworzonego na mocy Rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4 z dnia 05.10.1995 r.,
- 5 użytków ekologicznych (2 mokradła, łąka, 2 torfowiska) w Lasach Państwowych, Nadleśnictwo Smardzewice, Obręb Nagórzyce, powołane Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego z dnia 17.12.2001 r.,
- pojedynczych drzew i ich grup stanowiących pomniki przyrody (12 szt.), ustanowionych Rozporządzeniem Wojewody Piotrkowskiego,
- Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 404 Koluszki – Tomaszów i nr 410 – Opoczno,
- stanowiska dokumentacyjnego „Groty Nagórzyckie”.

Projekt zmiany Studium, sporządzony na podstawie uchwały Nr XXIII/170/2008 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 stycznia 2008 r., utrzymuje na projektowanym obszarze Natura 2000 „Niebieskie Źródła” dotychczasowe funkcje, tj. lasy (ZL) oraz łąki i zieleń naturalną (RI). Takie same funkcje (las, łąki i zieleń) utrzymane są również w sąsiadującej z obszarem dolinie rzeki Pilicy. Ponadto projekt zmiany Studium nie zmienia przeznaczenia terenów zabudowanych, przylegających do obszaru – tj. dzielnicy Ludwików (tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz Skansenu Rzeki Pilicy (teren U – zabudowa usługowa), a także zachowuje ustanowione na podstawie odrębnych przepisów tereny górnicze w Ludwikowie – kopalnie surowców mineralnych (teren PG). Ww. projekt zmiany Studium nie przewiduje zatem zmian w sposobie zagospodarowania terenów, które mogłyby znacząco oddziaływać na projektowany obszar Natura 2000 „Niebieskie Źródła”.

Niezależnie od powyższego należy jednak podkreślić, iż Studium nie jest aktem prawa miejscowego, na którego podstawie można wydawać decyzje administracyjne – w szczególności pozwolenia na budowę. Takim aktem jest natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzany zgodnie z ustaleniami Studium – i zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody projekt takiego planu, który nie jest bezpośrednio związany z ochroną zatwierdzonych i projektowanych obszarów Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, a który może na te obszary znacząco oddziaływać, wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

III.2.2 Rozszerzenie prawnej i faktycznej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego na elementy środowiska przyrodniczego o wysokich lokalnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych:

- wprowadzenie do przyszłych opracowań planistycznych granic projektowanych:
 - „Spalsko-Sulejowskiego” obszaru chronionego krajobrazu,
 - Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Doliny rzeki Wolbórki”,
 - Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Cieblowickie Łąki”,
 - Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Groty Nagórzyckie”,
 - stanowiska dokumentacyjnego „Księża Góra”,
jako elementów systemu ekologicznego województwa przyjętych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”;
- wprowadzenie do przyszłych opracowań planistycznych granic projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Łąki Cieblowickie” o kodzie PLH100013, wchodzącego w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 (obszar ujęty jest w aktualnie opracowywanej liście kolejnych projektowanych Specjalnych Obszarów Ochrony Siedlisk, stanowiących uzupełnienie obszarów już zgłoszonych do Komisji Europejskiej – przewidywany termin zgłoszenia tej listy to pierwszy kwartał 2009 r.);
- objęcie ochroną prawną projektowanych pomników przyrody – m.in. drzewa w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego Ostrowskich;

Ponadto:

- ochrona udokumentowanego złoża piasku kwarcowego „Ludwików” przed innym zagospodarowaniem niż eksploatacja, zabezpieczenie odpowiedniej rekultywacji po zakończeniu eksploatacji.

III.2.3 Ochrona i uzupełnianie istniejącej zieleni miejskiej,

w tym:

- rekonstrukcja parku w osiedlu Michałówek,
- bieżąca konserwacja chronionej zieleni,
- rekonstrukcja parku przy pałacu Ostrowskich,
- bieżące prace pielęgnacyjne oraz prowadzenie nowych nasadzeń zieleni w ciągach dróg miejskich i na terenach komunalnych.

III.2.4 Utworzenie prawidłowo funkcjonującego systemu ciągów i węzłów zieleni miejskiej, łączącego obszary lasów i doliny rzeki Pilicy i Wolbórki, w celu podniesienia standardów (walorów) użytkowych terenów mieszkaniowych i usługowych miasta, przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, na terenach oznaczonych na rysunku zmiany studium.

III.2.5 Stworzenie warunków wykształcenia się i funkcjonowania ekosystemów.

Ochrona obszarów o ukształtowanych, cennych w skali miasta ekosystemach (wilgotnych i bagiennych oraz świeżych i suchych).

III.2.6 Ochrona zasobów wód, powietrza i gleby

poprzez eliminację lub ograniczenie zanieczyszczenia tych elementów środowiska, w tym zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, dążenie do uzyskania II klasy czystości dla rzeki Pilicy poniżej zbiornika Sulejowskiego oraz II klasy czystości w Wolbórcie, selektywna zbiórka odpadów komunalnych w przystosowanych urządzeniach na posesjach oraz recykling i utylizacja tych odpadów, utylizacja odpadów przemysłowych oraz eliminacja i obniżenie uciążliwości akustycznej określonych elementów zainwestowania.

III.2.7 Eliminowanie lub łagodzenie konfliktów sposobu zagospodarowania terenów z uwarunkowaniami przyrodniczymi poprzez zakaz rozwoju funkcji konfliktowych, wskazanie kierunku ich przekształceń lub potrzeby docelowej likwidacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności rekultywacji istniejących składowisk przemysłowych: po byłych Zakładach Włókien Chemicznych WISTOM S.A. (składowisko na północ od ul. Piaskowej) oraz składowiska popiołów i żużli na terenie „Oczyszczalni ścieków” sp. z o.o. (w północnej części terenu). Wybór metody rekultywacji gleb (chemiczna, biologiczna, techniczna) winien być potwierdzony w opracowaniach specjalistycznych.

III.2.8 Przeciwdziałanie zagrożeniu powodzi przez wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu wód zalewowych (wyznaczone na rysunku zmiany studium – zał. nr 2 – obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią Q=1% oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią) oraz poprawę zabezpieczenia przeciwpowodziowego dla obecnie zainwestowanych terenów. Dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią Q1% zakres dopuszczalnych działań określa ustawa Prawo Wodne; dla obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią dla remontowanej i projektowanej zabudowy winien obowiązywać wymów wprowadzenia rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie szkód w wyniku powodzi oraz zakaz realizacji podpiwniczeń.

III.3 Kierunki ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska kulturowego

Na podstawie udokumentowanych zasobów środowiska kulturowego, uwarunkowań rozwoju tych zasobów, przepisów szczególnych oraz wyznaczonych celów rozwoju miasta formułuje się następujące kierunki kształtowania tego środowiska.

Podstawowe kierunki rozwoju:

- wzmocnienie istniejących walorów oraz tworzenie nowych wartości kulturowych w przestrzeniach publicznych miasta, w tym adaptacja budynków objętych ochroną konserwatorską na inne funkcje,
- tworzenie atrakcyjnego obrazu miasta jako zespołu obszarów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, projektowanych w oparciu o takie elementy jak place, rynki, pasáže, akcenty architektoniczno-urbanistyczne w miejscach ważnych w strukturze urbanistycznej.

Kierunki rozwoju dotyczące poszczególnych elementów środowiska kulturowego:

III.3.1 Ochrona elementów podlegających prawnej ochronie

poprzez respektowanie w pełni zasad ochrony:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wśród których występują:

zespół kościoła par. ewangelicko-augsburskiego Zbawiciela, ul. Św. Antoniego 37-39, 1897-99, nr rej.: 436 z

08.10.1993:

kościół z zielenią przykościelną,

plebania,

budynek gospodarczy,

ogrodzenie od ul. Św. Antoniego i wewnętrzne ogrodzenie metalowe,

zielen przykościelna,

kościół ewangelicki Świętej Trójcy, pl. T. Kościuszki 21, 1823-29, nr rej.: 440-I-24 z 13.01.1950 oraz 341 z

29.12.1967,

kościół par. p.w. Św. Marcina Bpa, Białobrzegi – ul. Gminna, drewn., 1746, nr rej.: 463 z 11.03.1957 oraz 349

z 21.06.1967,

cmentarz żydowski, ul. Ugaj – ul. Smutna, poł. XIX w., nr rej.: 410 z 27.12.1989,

park miejski im. Rodego, ul. Św. Antoniego, 1916-23, nr rej.: 420 z 31.10.1991,

zespół pałacowy Ostrowskich, ul. P.O.W. 11/15:

pałac, 1812, nr rej.: 513-I-10 z 17.10.1950 oraz 342 z 29.12.1967,

park, ob. miejski, nr rej.: 397 z 14.09.1988,

d. zajazd, ob. dom kultury, al. Marsz. J. Piłsudskiego 34, 1825, nr rej.: 929 z 29.12.1967,

d. jatki miejskie, ob. „Galeria Arkady”, ul. Rzeźnicza 4, 1837, nr rej.: 921 z 29.12.1967,

bank z oficynami, ul. Prez. I. Mościckiego 33, 1923, nr rej.: 433 z 15.02.1993,

budynek administracyjny d. Fabryki Sukna Landsberga, ob. Powiatowy Urząd Pracy, ul. Konstytucji 3 Maja

46, 1900, nr rej.: 439 z 12.07.1994,

willa, ul. Św. Antoniego 42, 1907-09, nr rej.: 384 z 14.04.1987,

willa, ul. N. Barlickiego 32, XIX w., nr rej.: 281 z 07.10.1982,

dom, ul. Św. Antoniego 10, 4 ćw. XIX w., nr rej.: 428 z 11.05.1992,

dom, ul. Św. Antoniego 22, poł. XIX w., nr rej.: 930 z 29.12.1967,

dom, pl. T. Kościuszki 16, 1825, nr rej.: 923 z 29.12.1967,

dom, pl. T. Kościuszki 17, poł. XIX w., nr rej.: 924 z 29.12.1967,

dom, pl. T. Kościuszki 20, 1825, nr rej.: 925 z 29.12.1967,

dom, pl. T. Kościuszki 22, 1830, nr rej.: 926 z 29.12.1967,

dom, ul. Mireckiego 13, drewn., 1825, nr rej.: 1099 z 08.05.1972,

dom, al. Marsz. J. Piłsudskiego 18, 1 poł. XIX w., nr rej.: 928 z 29.12.1967;

dla w/w obiektów zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań związanych z nimi musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad nimi;

- obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej, wśród których występuje zabudowa tradycyjna, reprezentatywna dla różnych etapów rozwoju miasta, w tym:

- zabudowa rzemieślnicza, przemysłowa, wille, kamienice wielkomiejskie, domy czynszowe, kościoły parafialne: p.w. Najświętszego Serca Jezusowego oraz św. Antoniego, zespół ratusza, zespół cmentarzy (rzymsko – katolickie oraz ewangelicki)

dla w/w obiektów takie działania jak: remonty, przebudowy, rozbudowy, adaptacje, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki winny uzyskiwać:

- wytyczne konserwatorskie do planowanych zamierzeń,
- uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków planowanych zamierzeń;
- w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej:
 - ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obejmującej zespoły i obiekty zabytkowe oraz tereny zieleni komponowanej o wysokich wartościach,
 - ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”, obejmującej historyczne centrum miasta położone wzdłuż głównych dróg wylotowych zawierające: historyczny układ komunikacyjny, zespoły zabudowy zabytkowej i tradycyjnej reprezentatywnej dla różnych etapów rozwoju miasta oraz tereny zieleni komponowanej,
 - ochrony konserwatorskiej „W”, obejmującej tereny występowania stanowisk archeologicznych,
 - obserwacji archeologicznej „OW”, obejmującej znaczne skupisko stanowisk archeologicznych.

Zasięgi w/w stref określono na rysunku zmiany studium, przedstawiającym strukturę funkcjonalno – przestrzenną (rys. nr 1)

III.3.2 Ochrona elementów przestrzennych krajobrazu miasta:

Zasady zagospodarowania w projektowanych , wyżej wymienionych strefach winny uwzględnić ochronę największych wartości kulturowych miasta i eksponowanie jego oryginalności wynikającej z historii.

W poszczególnych strefach ochronie winny podlegać:

- w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” układ urbanistyczny, w tym: linie regulacyjne ulic, typy pierzei, skala i typ zabudowy, otwarcia kompozycyjne, dominanty architektoniczne, plastyczne otoczenie zabudowy historycznej, komponowana zieleń towarzysząca zespołom architektoniczno – urbanistycznym, podziały parcelacyjne; w parkach i cmentarzach – układ przestrzenny, walory krajobrazowe, zieleń, zespoły rzeźby, małej architektury, ogrodzenia;
- w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” : układ urbanistyczny, w tym: sieć uliczna, linie regulacyjne ulic, osie kompozycyjne, dominanty archeologiczne, akcenty historyczne, charakter pierzei, wysokość i skala zabudowy, zabudowa tradycyjna w tym: zespoły zabudowy rzemieślniczej i wczesnej czynszowej, kamienice wielkomiejskie, zabudowa przemysłowa, układ zieleni ulicznej w formie szpalerów;
- w strefie ochrony archeologicznej „W”: pozostałości osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, jakie zlokalizowano podczas badań powierzchniowych;
- w strefie obserwacji archeologicznej „OW”: duża ilość stanowisk archeologicznych, tworzących wyraźnie wyodrębniające się skupisko osadnicze o wyjątkowo dużej wartości naukowej i historycznej.

Ponadto należy uwzględnić zasady rewitalizacji układu urbanistycznego miasta, określone w „Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami w województwie łódzkim”, przyjętym uchwałą Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 19 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 28 lipca 2007 r. Nr 239, poz. 2218), w tym w szczególności:

- modernizację i adaptację obiektów historycznych na cele wynikające z polityki przestrzennej miasta, np. adaptację dawnych obiektów przemysłowych położonych na terenach UC na cele usługowo-handlowe, zgodnie z pkt III.4.1 i IV.1.2,
- usunięcie ruchu tranzytowego z historycznego centrum miasta, poprzez budowę obwodnicy śródmieścia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 713, zgodnie z pkt III.8.4, IV.1.4 i IV.2,
- rewaloryzację terenów zieleni i dolin rzek w celu stworzenia zielonych korytarzy dla pieszych i rowerzystów, zgodnie z pkt III.4.1, III.8.1 i IV.1.1,
- rewitalizację zdegradowanych terenów miejskich, w tym terenów zabudowy blokowej, poprzez m.in. rewaloryzację przestrzeni ośrodkotwórczych i terenów zieleni, zgodnie z pkt III.4.1 i IV.1.2.

Utrzymanie w formie zagospodarowanej zieleni i ochronę przed zabudową doliny rzeki Wolbórki (istotną ze względu na rozlokowanie miasta przez jego założyciela, a także zachowane do czasów współczesnych ślady kompleksowego zagospodarowania jej wód) oraz ochronę powiązań krajobrazowych z miastem winno zabezpieczyć ustanowienie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina rzeki Wolbórki”.

Zasady gospodarki przestrzennej, które umożliwią ochronę obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego, w przytoczonym wyżej zakresie, obejmują:

- określenie sytuacji, w których konieczne jest uzyskanie wytycznych lub uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- określenie sposobu zagospodarowania, dopuszczalnej zabudowy, jej gabarytów dla projektowanych stref ochronnych oraz terenów wchodzących w ich skład winno nastąpić w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

III.3.3 Wprowadzenie nowych wartości kulturowych krajobrazu miejskiego:

- nowych, czytelnych, spełniających standardy i walory układów urbanistycznych w celu stworzenia połączeń w formie wnętrz publicznych pomiędzy ważnymi ośrodkami miasta, w obrębie terenu usługowo-mieszaniowego, czyli: Śródmieściem, osiedlem Hubala, Zapiecek,
- dominant i akcentów urbanistycznych, tworzących kompozycję urbanistyczną miasta.

III.3.4 Tworzenie atrakcyjnego obrazu miasta i wprowadzanie ładu przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem układów urbanistycznych oraz przestrzeni publicznych o wysokich walorach kulturowych.

III.4 Kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

Generalnym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego miasta jest rozwój przestrzenny w oparciu o **zasadę zrównoważonego rozwoju** rozumianego jako „... rozwój społeczno-gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli (zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń) następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych” (Prawo ochrony środowiska) lub inaczej: „Rozwój, w którym obecne pokolenie zaspokaja swoje potrzeby, nie pozbawiając przyszłych pokoleń zaspokajania swoich potrzeb” (Brudtland);

Realizacja celów rozwoju miasta Tomaszowa Mazowieckiego wiąże się w znacznym stopniu z przekształceniem jakościowym i ilościowym zagospodarowania przestrzennego miasta oraz jego funkcjonowaniem jako miejsca zamieszkania, rozwoju wytwórczości i usług, w tym związanych z aktywizacją gospodarczą, komercją, turystyką i wypoczynkiem, a także jako ośrodka obsługi o znaczeniu ponadlokalnym i częściowo regionalnym.

III.4.1 Strefy polityki przestrzennej

Strukturę polityki przestrzennej miasta Tomaszowa Mazowieckiego tworzą trzy strefy określające przyjęte kierunki rozwoju, a jednocześnie przeznaczenie terenu. Są to:

- I – Strefa mieszkaniowo-usługowa
- II – Strefa usługowo-przemysłowa
- III – Strefa przyrodniczo-ekologiczna

Strefę I i II stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, natomiast strefę III tereny wyłączone z zabudowy lub o specjalnych warunkach zabudowy.

W ramach ww. stref zostały wyodrębnione podstawowe typy terenów, dla których określono: rodzaj użytkowania oraz kierunki i wytyczne ich przekształceń, stanowiące podstawę dalszych opracowań planistycznych, wydawanych decyzji oraz działań podejmowanych w ramach zarządzania przestrzenią.

Uzupełnienie ww. stref stanowią tereny komunikacji.

1. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią główne tereny inwestycyjne miasta o różnorodnym przeznaczeniu, uwzględniającym jego rolę w regionie i kraju oraz lokalne potrzeby mieszkańców. Obejmują one tereny już zainwestowane oraz tereny stanowiące rezerwy inwestycyjne. Podstawowe przeznaczenie terenów zostało określone dla terenu brutto.

Ww. tereny w Studium określono jako:

- M** – Tereny zabudowy mieszkaniowej
 - MN – jednorodzinnej
 - MW – wielorodzinnej
 - MŚ – śródmiejskiej
- U** – Tereny zabudowy usługowej
- U/M** – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- UC** – Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²
- P/U** – Tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej
- P** – Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej
- PG** – Obszary i tereny górnicze
- IT** – Tereny infrastruktury technicznej

W studium przyjęto następujące zasady w zakresie wysokości zabudowy:

- wysokość budynków niskich – do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub budynków mieszkalnych – do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- wysokość budynków średniowysokich – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub budynków mieszkalnych – powyżej 4 kondygnacji nadziemnych do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,

- szczegółowe określenie parametrów obiektów budowlanych, w tym maksymalnej wysokości dla zabudowy średniowysokiej, nastąpi na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem dalszych ustaleń Studium.

I – Strefa mieszkaniowo-usługowa (Tereny M, U, U/M, UC)

Zagospodarowanie przestrzenne tych obszarów wymaga:

- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków lub na wydzielonych działkach,
- wykształcenia przestrzeni publicznych niezbędnych do wytworzenia lokalnych centrów, z którymi identyfikować będą się mieszkańcy (place, rynki, ciągi piesze, pasáže, tereny ogólnodostępnej zieleni, place, skwery),
- estetyzacji otoczenia,
- dążenie do likwidacji oddziaływania użytkownika działki poza jej teren.

Przekształcenia zabudowy winny zostać ukierunkowane w stronę:

- wykorzystania istniejących zasobów (i ich uzupełnienia) dla lokalizacji usług charakterystycznych dla centrum miasta (zróżnicowany w profilu handel, gastronomia, administracja, kultura, oświata),
- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków,
- wykształcenia przestrzeni publicznej o wysokim poziomie estetycznym i funkcjonalnym, tak by centrum stało się miejscem, w którym koncentruje się życie miasta, z którym identyfikują się mieszkańcy,
- wykluczenia użytkowania sprzecznego z funkcją i charakterem obszaru, obniżających jego estetykę,

Należy dążyć do:

- kształtowania obszaru strefy centralnej Miasta jako ważnego miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni poprzez ochronę wartościowego zainwestowania, intensyfikację funkcji centrotwórczych oraz zwiększenie atrakcyjności usług,
- określenia czytelnych granic pomiędzy poszczególnymi terenami zabudowy mieszkaniowej.

Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

W ramach wydzielonej strefy polityki przestrzennej wyodrębnia się tereny o następujących podstawowych typach zagospodarowania przestrzennego:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Dla nowych terenów określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpić powinno na etapie opracowania planu miejscowego. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym i atrialnym. Zabudowa niska. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%.

Działania inwestycyjne na działkach niezabudowanych muszą być zgodne z zasadami kontekstu urbanistyczno - architektonicznego i nawiązywać w szczególności do gabarytów, rodzajów dachów, linii zabudowy, procentu zieleni itp. Obowiązuje zasada nawiązania do charakteru przeważającej zabudowy w danym zespole urbanistycznym, w drugiej kolejności do bezpośredniego sąsiedztwa. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej w szczególności w sąsiedztwie terenów zieleni.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Należy dążyć do wykształcenia zwartej struktury przestrzennej osiedli mieszkaniowych oraz do uzyskania na wyznaczonych terenach wysokiej jakości środowiska zamieszkania dostosowanego do współczesnych wymogów i norm poprzez:

- uczytelnienie zasad kompozycji prowadzących do poprawy systemu identyfikacji przestrzeni osiedli;
- wykreowanie i uporządkowanie przestrzeni ośrodkotwórczych;
- wprowadzenie zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej;
- lokalizację obiektów małej architektury;
- poprawę estetyki i standardu technicznego budynków;
- wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów, oraz wprowadzenie na uwolnionych i niezabudowanych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zabudowa średniowysoka, kwartałowa. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%. Istniejąca zabudowa blokowa jest utrzymywana.

MŚ – Tereny zabudowy śródmiejskiej

W zabudowie mieszkaniowej, lokalizowanej wokół przestrzeni publicznych i ośrodkotwórczych, należy dążyć do przeznaczenia parterów budynków na funkcje ogólnomiejskie.

Zabudowa śródmiejska, jako zgrupowania intensywnej, zwartej zabudowy, której charakter i parametry należy zharmonizować pod względem: zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochylenia dachów, rozwiązań detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp. z formami wartościowych obiektów istniejących na danym terenie. Zabudowa średniowysoka. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika pod warunkiem odprowadzenie wszelkich wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Wymaga się zadbania o sferę estetyczną pierzei tworzących rynki, place oraz ciągi piesze poprzez przeprowadzenie rewaloryzacji lub renowacji historycznych budynków, lokalizację nowych budynków (plomb) spójnych i nawiązujących do zabudowy istniejącej.

U – Tereny zabudowy usługowej

Lokalizacja usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych. Dla nowych terenów określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpić powinno na etapie opracowania planu miejscowego. Zabudowa niska i średniowysoka. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika pod warunkiem odprowadzenie wszelkich wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Wymaga się zadbania o sferę estetyczną pierzei tworzących rynki, place oraz ciągi piesze poprzez przeprowadzenie rewaloryzacji lub renowacji historycznych budynków, lokalizację nowych budynków (plomb) spójnych i nawiązujących do zabudowy istniejącej. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów telefonii komórkowej.

U/M – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

Obowiązują ustalenia jak dla terenów (MN, MW, MŚ, U).

UC – Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²

Lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² uwzględniać powinna zróżnicowanie funkcjonalne obiektu (połączenie kilku funkcji usługowych – preferowane: handel, kultura, gastronomia itp.);

Wymaga się kształtowania przestrzeni ośrodkotwórczej poprzez:

- wyznaczenie lokalizacji stref ruchu pieszego,

- zakaz lokalizowania elewacji gospodarczych i obsługi dostaw od strony tych przestrzeni. Zachowanie wysokości zabudowy obowiązującej dla danego terenu. Dopuszczenie lokalizacji dominant i akcentów urbanistyczno-architektonicznych podkreślających charakter przestrzeni usługowej. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% z udziałem zieleni wysokiej (nie dotyczy obiektów handlowych lokalizowanych w zabudowie zwartej oraz wbudowanych w obiekt o innej funkcji). Dopuszcza się lokalizowanie obiektów telefonii komórkowej. Zabudowa niska i średniowysoka. Parkowanie dla obsługi obiektu handlowego zgodnie z normatywem parkingowym określonym w pkt III.8.4.

II – Strefa usługowo-przemysłowa (Tereny P/U, P, PG, IT)

Obejmuje obszary produkcyjne, górnicze, tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej, a także tereny infrastruktury technicznej:

Na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi, w celu ograniczenia ich negatywnego oddziaływania na mieszkańców tych terenów, zaleca się:

- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w połączeniu z technicznymi zabezpieczeniami ograniczającymi uciążliwość istniejących inwestycji,
- w pasie bezpośredniego sąsiedztwa – szerokości 50 m – z terenami mieszkaniowymi zakaz lokalizacji inwestycji wywołujących hałas, składowania lub przetwarzania materiałów i substancji o intensywnej i długo utrzymującej się woni, powodujących zapylenie lub inne uciążliwe oddziaływanie (np.: betoniarni, baz transportowych, składów surowców wtórnych itp.).

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi oraz zabezpieczenia interesów osób trzecich zaleca się wprowadzanie w procedurze lokalizacyjnej konieczności zabezpieczenia odpowiednich ilości miejsc parkingowych w granicach terenów lub działek poszczególnych inwestycji.

Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

W ramach wydzielonej strefy polityki przestrzennej wyodrębnia się tereny o następujących podstawowych typach zagospodarowania przestrzennego:

P/U – Tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej

Należy dążyć do określenia obowiązujących linii zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami dróg oraz tworzących pierzeje ulic głównych i zbiorczych. Wymaga się wyznaczenia zasad kształtowania ładu przestrzennego zabudowy działek na styku terenów o różnym przeznaczeniu (dotyczy przede wszystkim sąsiedztwa funkcji mieszkaniowej z przemysłową lub usługową) m.in. poprzez dążenie do wyznaczenia na tych terenach obowiązującej linii zabudowy, określenia parametrów zabudowy albo wprowadzenia zieleni izolacyjnej. Wysokość zabudowy do 20 m powyżej poziomu terenu. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wysokości, jeżeli wymagają tego względy technologiczne i nie będzie kolidowało z charakterem zabudowy terenu i zasadami ładu przestrzennego. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów telefonii komórkowej.

P – Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

Tereny stanowią zakłady przemysłowe, w tym wysokich technologii, bazy, składy, hurtownie, półhurtownie i inna działalność gospodarcza oraz zakłady recyklingu i bazy techniczne / z dopuszczeniem terenów zabudowy usługowej. Wysokość zabudowy do 20 m powyżej poziomu terenu. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wysokości, jeżeli wymagają tego względy technologiczne i nie będzie kolidowało z charakterem zabudowy terenu i zasadami ładu

przestrzennego. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów telefonii komórkowej.

PG – Obszary i tereny górnicze

Wyznaczony w Studium obszar górniczy uwzględnia następujące tereny:

- „Ludwików I”, ustanowiony decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 23 października 2003 r.,
- „Ludwików II B”, ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 18 września 2007 r.,
- „Ludwików III”, ustanowiony decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 4 lutego 2005 r.

Dla złoża „Ludwików III” aktualnie (tj. w roku 2008) toczy się postępowanie w sprawie wyznaczenia nowego obszaru i terenu górniczego (proponowana nazwa „Ludwików IIIA”).

Zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Tereny lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowej, specjalnej.

Wytyczne dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej określono w pkt III.9.

2. Tereny komunikacji.

Do terenów komunikacji należą:

- KD** – Tereny dróg publicznych
 - KD-S – klasy ekspresowej
 - KD-G – klasy głównej
 - KD-Z – klasy zbiorczej
- kk** – Tereny kolejowe

Wytyczne dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury transportowej na terenach **KD** i **kk** określono w pkt III.8 i III.9.

Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

Wyodrębnia się tereny o następujących podstawowych typach zagospodarowania przestrzennego:

KD – Tereny dróg publicznych

Tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury transportowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, obiektów inżynierskich, obiektów obsługi pasażerów komunikacji zbiorowej.

kk – Tereny kolejowe

Tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury kolejowej, w szczególności torów kolejowych, obiektów inżynierskich, obiektów obsługi pasażerów i urządzeń infrastruktury transportowej.

3. Tereny wyłączone z zabudowy lub o specjalnych warunkach zabudowy.

Do terenów wyłączonych z zabudowy lub specjalnych warunkach zabudowy należą:

- ZL** – Lasy
- Z** – Zieleń urządzone (parki, cmentarze, ogrody działkowe, tereny zalesień, tereny sportowe i rekreacyjne)

W – Wody
R – Rola
Rł – Łąki i zieleń naturalna
RM – Zabudowa zagrodowa

III – Strefa przyrodniczo-ekologiczna (Tereny ZL, Z, W, R, Rł, RM)

Tereny wyłączane z zabudowy określone są liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ma to na celu ochronę istniejącego potencjału przyrodniczego, powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny zieleni, a także zapobieganie traktowaniu tych terenów jako rezerwy pod zabudowę. W ramach terenów wyłączonych z zabudowy wyznaczone zostały obszary cenne przyrodniczo.

Do strefy tej zaliczono obszary związane z możliwością realizacji różnych form wypoczynku, odnowy biologicznej, rekreacji czynnej i biernej, w tym hippoterapii, uprawianiem turystyki wraz z edukacją przyrodniczą, również obszary związane z turystyką, gospodarką rolno-leśną, jej rozwojem, uzupełniającą produkcją rolną, z towarzyszącym osadnictwem związanym z obsługą przestrzeni rolniczej, z ukierunkowaniem produkcji rolnej na specjalizację i przetwórstwo produktów rolnych w miejscu produkcji oraz możliwością inwestowania z zewnątrz dla potencjalnych osób zainteresowanych przetwórstwem rolnym, a także świadczeniem usług agroturystycznych. Strefa obejmuje zadrzewienia, ciek wodne – tworzące tereny otwarte gminy, grunty rolne, użytki zielone, lasy.

Na terenach wyłączonych z zabudowy mogą być lokalizowane w uzasadnionych przypadkach wyłącznie inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury transportowej – zgodnie z zapisami w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego – do uściślenia na etapie planu miejscowego i przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Na terenach wyłączonych z zabudowy, objętych formami ochrony przyrody, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

Przez tereny o specjalnym sposobie zabudowy rozumie się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolną, zabudowę zagrodową oraz inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury transportowej.

Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

W ramach wydzielonej strefy polityki przestrzennej wyodrębnia się tereny o następujących podstawowych typach zagospodarowania przestrzennego:

ZL – Lasy

Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie prowadzenia gospodarki rolnej i zalesień.

Z – Zieleń urządzone (parki, cmentarze, ogrody działkowe, tereny zalesień, sport i rekreacja)

Należy dążyć do poprawienia lub przywrócenia jakości założeń parkowych poprzez:

- ukończenie realizacji założeń parkowych,
- odtworzenie lub wzbogacenie składu drzewostanu i zespołów roślinnych parków,
- odnowienie istniejących elementów parków: odbudowa lub poprawienie jakości alejek, sadzawek, fontann, oczek wodnych lub innych obiektów małej architektury,

- przeznaczanie części terenów parkowych na urządzenia służące rekreacji mieszkańców. Na terenach Z dopuszcza się lokalizację nowych ogrodów działkowych. Na terenach Z, w strefie rozwoju funkcji sportu i rekreacji, winny być lokalizowane nowe obiekty sportowe i rekreacyjne wraz z funkcjami towarzyszącymi (pkt III.6.6).

W – Wody

Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

R – Rola (użytki rolne, pastwiska)

Są to tereny kompleksów gruntów rolnych o specjalnym sposobie zabudowy. Należy dążyć do zapewnienia warunków bezpieczeństwa i higieny, z możliwością wymiany istniejącej zabudowy w granicach istniejących siedlisk.

Rł – Łąki i zieleń naturalna

Ze względu na pełnione przez korytarz ekologiczny wzdłuż rzek Pilicy i Wolbórki wielorakie funkcje (m. in. powiązania ekologiczne, przewietrzanie, retencjonowanie wody), tereny Rł są wskazane do wykorzystania rolniczego oraz w ograniczonym zakresie przydatne dla funkcji rekreacyjnej, lokalnie dla form turystyki pieszej. Wszelka działalność gospodarcza prowadzona w jej obrębie nie może uniemożliwić lub ograniczać pełnienia w/w funkcji oraz powodować degradację środowiska.

RM – Tereny zabudowy zagrodowej

Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej towarzyszącej użytkom rolnym. Dopuszczenie zachowania, modernizacji, remontu obiektów budowlanych.

ustalenia dla całego miasta

1. Na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie
2. Styk terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej cechować powinien większy udział powierzchni biologicznie czynnej działek.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakłada się oprócz wszystkich typów zabudowy jednorodzinnej możliwość lokalizacji budynków wielorodzinnych, o gabarytach zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej (typu „willa miejska”), wyłącznie towarzyszących przestrzeniom ośrodkotwórczym – placom, rynkom lub głównym ciągom osiedlowym.
4. Na terenach mieszkaniowych przewiduje się możliwość lokalizacji usług ogólnomiejskich.
5. Na terenach mieszkaniowych, w tym zabudowy jednorodzinnej, wymaga się kształtowania przestrzeni publicznych, zagospodarowanych zielenią – wskazanych na etapie sporządzania planu miejscowego.
6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności mieszkaniową, wyznaczonych na obszarze likwidowanych ogrodów działkowych, wskazane jest wykorzystanie istniejącej zieleni do kształtowania publicznych terenów zielonych.
7. Na terenach, dla których wskazano funkcję usługową jako wiodącą, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej – jako funkcji uzupełniającej, w związku z czym, przewidywane funkcje usługowe nie mogą być źródłem konfliktów w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej.
8. Na terenach zabudowy usługowej oraz przemysłowych, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie.

9. Wzdłuż ulic klasy: S, G, Z oraz torów kolejowych wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej oraz kształtowanie zabudowy w formie pierzei izolującej zabudowę mieszkaniową.
10. W obszarach ograniczonych liniami rozgraniczającymi ulic lub kolei - granice terenów wskazane pod różne funkcje, mogą ulec przesunięciu w wyniku uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu. W przypadku zmiany linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, sposób zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych należy rozstrzygać na etapie sporządzania miejscowego planu.
11. Dopuszcza się uszczegółowienie granic poszczególnych funkcji – terenów – jednostek urbanistycznych na etapie opracowania planu miejscowego.
12. Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej pomiędzy odmiennym przeznaczeniem terenów.
13. W ramach terenów wskazanych pod zabudowę, sposób zagospodarowania działek, których ponad 50% powierzchni stanowi zieleni wysoka, powinno rozstrzygać się na etapie sporządzania miejscowego planu.
14. Na terenie zespołów urbanistycznych chronionych wpisem do rejestru zabytków obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i form zabudowy kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz nieadekwatnych do zakładanej jakości przestrzeni. Sposób zagospodarowania miejsc o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni miejskiej, należy określać poprzez opracowanie miejscowego planu.
15. Obowiązek zachowania kompleksów leśnych i innych form zieleni na wszystkich terenach, z dopuszczeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami Studium.
16. Przyjęto nadrzędną zasadę, że ewentualne nowe, obecnie trudne do przewidzenia, inwestycje celu publicznego mogą być zlokalizowane w granicach miasta pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącymi i docelowymi funkcjami terenów.
17. Zachowanie istniejącej funkcji sprzecznej z podstawowym przeznaczeniem terenu do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami Studium.
18. Wzdłuż głównych wlotów komunikacyjnych do miasta należy dążyć do lokalizacji elementów identyfikujących, poprzez wyznaczenie miejsc o szczególnej kompozycji urbanistycznej.
19. Wszystkie tereny o określonym przeznaczeniu podstawowym są terenami brutto, co oznacza, że mogą być na nich realizowane funkcje uzupełniające, w tym adaptacja i rozwój istniejącego już zagospodarowania w sposób nie stwarzający kolizji funkcjonalno – przestrzennych oraz infrastruktura techniczna w postaci uzbrojenia terenów i układy komunikacyjne.
20. Dla wskazanego systemu komunikacyjnego i sieci uzbrojenia technicznego ustala się możliwość rozbudowy w sposób uwarunkowany potrzebami i możliwościami technicznymi.

III.4.2 Obszary przestrzeni publicznej

Istotnym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Tomaszowa Mazowieckiego są przestrzenie publiczne. W Studium określa się następujący obszar przestrzeni publicznej istotny dla całego miasta:

- Plac Tadeusza Kościuszki wraz z przyległymi odcinkami Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego.
- Dla ww. obszaru wymaga się:
- poszerzenia przestrzeni dla pieszych, poprzez reorganizację parkowania,
 - podniesienia walorów przestrzennych, poprzez wprowadzenie jednorodnej formy zagospodarowania (posadzka, obiekty małej architektury, zieleni, oświetlenie itd.) o najwyższej jakości,
 - podniesienia walorów estetycznych pierzei placu i ulic, poprzez rewaloryzację istniejących budynków, a w przypadku lokalizacji nowych obiektów nawiązanie do historycznej zabudowy, zgodnie z ustaleniami dla terenów zabudowy śródmiejskiej MŚ (pkt III.4.1),
 - wzbogacenia programu funkcjonalnego, poprzez koncentrację usług o charakterze ogólnomiejskim.
- Z uwagi na skalę i zakres opracowania, w Studium nie określa się przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym – ich wyznaczanie następować będzie na etapie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z pkt III.4.1.

III.4.3 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

W Studium określa się następujące obszary wymagające przekształceń:

- obszary położone na terenach zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej P/U – do przekształceń zgodnie z pkt III.4.1.

W Studium określa się następujące obszary wymagające rehabilitacji:

- obszary położone w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „B” – do rehabilitacji zgodnie z pkt III.3.2 i IV.1.2.

W Studium określa się następujące obszary wymagające rekultywacji:

- obszar i teren górniczy PG w południowej części miasta (złóże piasku kwarcowego „Ludwików”) – do rekultywacji po zakończeniu eksploatacji; decyzją Naczelnika Gminy Białobrzegi z dnia 26.03.1976 r., znak OT-4411/27/76, dla ww. terenu ustalono kierunek rekultywacji wodny i leśny;
- składowisko przemysłowe po byłych Zakładach Włókien Chemicznych WISTOM S.A. (na północ od ul. Piaskowej) oraz składowisko popiołów i żużli na terenie „Oczyszczalni ścieków” sp. z o.o. (w północnej części terenu); wybór metody rekultywacji gleb (chemiczna, biologiczna, techniczna) winien być potwierdzony w opracowaniach specjalistycznych, zgodnie z pkt III.2.7.

III.5. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i obrony cywilnej

Wymogi obronności i obrony cywilnej zabezpiecza się poprzez:

- zachowanie istniejącego kompleksu wojskowego nr 7258 usytuowanego na działce nr ew. 243 przy ul. POW, z dopuszczeniem przekształcenia go w tereny zabudowy usługowej, jeżeli stanie się zbędny na cele obronności państwa;
- zapewnienie preferencji dla realizacji sieci kanalizacyjnej w pasie wód podziemnych (zaliczonych do klasy wód o najwyższej czystości);
- wskazanie potrzeby racjonalnej i oszczędnej eksploatacji wód głębinowych z uwzględnieniem w sytuacji szczególnej, w bilansie potrzeb istniejących studni wierconych;
- uwzględnienie budowy studni awaryjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie ochrony obiektów niezbędnych dla funkcjonowania miasta, w tym ujęcia wody i oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- maksymalne ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w terenach dolinnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy na terenach wskazanych na rysunku studium, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, oraz lokalizacji obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią, zbiorników wodnych możliwych do wykorzystania dla celów p-poż. oraz zapewnienie odpowiednich dojazdów do rzeki w sytuacji zagrożenia;
- powiązanie sieci ulic tworzących podstawowy układ komunikacyjny miasta z ciągami drogi krajowej nr 8 – docelowo S8, planowanej drogi krajowej S74, drogi krajowej nr 48 i drogi wojewódzkiej nr 713;
- zapewnienie stref ochronnych wzdłuż magistralnych sieci uzbrojenia (linie energetyczne wysokiego napięcia, gazociąg wysokiego ciśnienia, rurociąg przesyłowy wody pitnej Pilica-Łódź);
- ograniczenie ilości skrzyżowań dróg lokalnych i dojazdowych z drogą krajową nr 8, drogą krajową nr 48 oraz drogą wojewódzką nr 713;
- wyznaczenie terenów w rejonie drogi krajowej nr 8 wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę przystosowaną do parkowania pojazdów ciężarowych z ładunkami materiałów niebezpiecznych.

Ponadto, aby spełnić wymogi obronności należy przewidzieć dla:

- budownictwa mieszkaniowego i usługowego, realizację ukryć, wykonywanych w podpiwniczeniach budynków, w celu wykorzystania ich w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,

- zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowej, dla zabudowy nie posiadającej budowli ochronnych, rezerwy terenów pod doraźną realizację budowli, na podstawie typowej, powtarzalnej dokumentacji budowlanej, a dla nowo budowanych zakładów pracy i obiektów użyteczności publicznej, które będą kontynuować działalność w czasie wojny, budowę schronów dla załogi.

III.5.1 Tereny zamknięte

Zgodnie z decyzją nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych następujące działki:

- nr ew. 8 (obręb geodezyjny nr 1) – użytkowana jako tereny kolejowe;
- nr ew. 1/1 (obręb geodezyjny nr 3) – obecnie po podziale nr ew. 1/13 i 1/14 – użytkowana jako tereny kolejowe;
- nr ew. 1/12 (obręb geodezyjny nr 3) – użytkowana jako tereny kolejowe;
- nr ew. 453 (obręb geodezyjny nr 6) – użytkowana jako tereny kolejowe;
- nr ew. 73 (obręb geodezyjny nr 6) – użytkowana jako tereny kolejowe;
- nr ew. 294, 297 (obręb geodezyjny nr 8) – zabudowana garażami w centrum miasta przy ul. Długiej są terenami zamkniętymi.

Ponieważ w/w działki nie tworzą całkowicie zwartego kompleksu - między nimi występują pojedyncze działki o nr ew. 1/8, 1/3, 1/9 - wrysowanie precyzyjnej granicy na rysunku zmiany studium w skali 1:10000 jest niemożliwe, ograniczono się do wyżej zamieszczonego wykazu działek.

Wykaz terenów zamkniętych ulega okresowym zmianom w wyniku decyzji właściwych Ministrów, w związku z czym przy opracowaniu planów miejscowych należy wziąć pod uwagę ewentualne zmiany w obowiązującym wykazie terenów zamkniętych, co nie spowoduje nieważności Studium w tym zakresie. W mieście występują tereny zamknięte, na których przewidywano funkcje o istotnym znaczeniu dla kształtowania i rozwoju przestrzeni miejskiej. Dotyczy to głównie terenów rezerwowanych pod ulice wchodzące w skład systemu transportu miasta. W tej sytuacji Miasto powinno dążyć nie tylko do weryfikacji granic terenów zamkniętych, ale i do wyłączenia, kluczowych dla prawidłowego funkcjonowania organizmu miejskiego, obszarów z terenów zamkniętych. Przewidując takie działania Miasta Studium postuluje ustalenie funkcji, które powinny być wprowadzone na wybranych terenach w przypadku zdjęcia z nich klauzuli „terenu zamkniętego”. Studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych, ponieważ nie zgłoszono konieczności ich uwzględnienia. W Studium zakłada się jednak możliwość wprowadzenia takich stref – bez potrzeby zmiany Studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

III.6 Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej

Infrastruktura społeczna obejmuje mieszkalnictwo i urządzenia obsługi mieszkańców, których wielkość i wyposażenie świadczy o poziomie życia i standardzie obsługi.

Przyjmowane dotychczas kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej zakładały zapewnienie obsługi ludności i miasta o wielkości śr. ok. 75 250 (min. 72 500 – max. 78 000) tys. mieszkańców, przewidując wzrost liczby ludności w 15-letnim okresie 2001-2016. W ostatnich kilku latach obserwuje się jednak nieznaczne zmniejszanie liczby ludności miasta (z 69200 osób w 2001 r. do 66523 osób w 2008 r.), przy czym w dużej mierze jest to wynikiem ogólnokrajowej tendencji do wyprowadzki poza administracyjne granice miast – w tym przypadku np. do gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki i innych gmin ościennych. Dla większości wyprowadzających się osób miasto Tomaszów Mazowiecki pozostaje natomiast nadal głównym miejscem pracy, jak i głównym ośrodkiem usługowym, w tym w zakresie usług podstawowych. Jednym z celów polityki miasta powinno być zatem ograniczanie ww. tendencji i zachęcanie do zamieszkiwania w mieście, poprzez tworzenie warunków do rozwoju różnych, atrakcyjnych form budownictwa mieszkaniowego, a także poprawę standardu już istniejących zasobów mieszkaniowych.

Istniejące i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej należy przystosować do:

- wykorzystania na rzecz wojsk własnych i sojusznicych, zarówno w czasie pokoju jak i w warunkach zagrożenia i wojny,
- prowadzenia zabiegów specjalnych (likwidacja skażeń).

III.6.1 Mieszkalnictwo

Dla prognozowanego pierwotnie wzrostu liczby ludności przyjęto:

	<u>2001 r.</u>	<u>2016 r.</u>
liczba ludności	69 200	75 250
liczba mieszkań	20 000	22 460
wskaźnik osób / 1 mieszkanie	3,46	3,35

Potrzeby nowych mieszkań:

Razem ok. 2460 mieszkań

z tego:

- w budownictwie wielorodzinnym ok. 1260 mieszkań (50%)
- w budownictwie jednorodzinnym ok. 1200 mieszkań (50%).

Potrzeby terenowe dla realizacji zakładanej wielkości mieszkań wynoszą ok. 90 ha, z tego:

- dla budownictwa wielorodzinnego ok. 15 ha
- dla budownictwa jednorodzinnego ok. 72 ha

W obecnej sytuacji demograficznej obliczone powyżej wielkości powinny zostać utrzymane jako rezerwa, umożliwiającą podjęcie różnego rodzaju działań zachęcających do osiedlania się w granicach miasta bądź nie wyprowadzania się poza te granice.

Główne tereny kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego koncentrują się:

- tereny budownictwa wielorodzinnego wraz z obsługą, uzupełnienie istniejących kwartałów zabudowy (Niebrów) oraz punktowe wypełnienia istniejącej zabudowy wysokiej MW, tereny budownictwa jednorodzinnego wraz z obsługą MN głównie na osiedlach: Michałówku, Podoba, Ludwikowie, Białobrzegach, Nagórzycach i Józefowie oraz lokalne wypełnienia istniejącej tkanki oraz pojedyncze działki w istniejących terenach mieszkaniowych wyznaczonych planami zagospodarowania przestrzennego i w istniejących ciągach zabudowy,

Wskaźniki zabudowy:

- intensywność zabudowy **MW** – brutto 0,50, tj. ok. 80 mieszkań/ha,
- wielkość działek **MN** zróżnicowana w zależności od charakteru przestrzennego terenu:
 - dla zabudowy w centrum miasta – ok. 1000 m²,
 - dla zabudowy w ramach osiedli mieszkaniowego jednorodzinnego – ok. 900 m²,
 - dla zabudowy w formie ciągów sytuowanych wzdłuż ulic – ok. 1200 m².

Zapotrzebowanie na działki zagrodowe nie występuje, a istniejąca zabudowa zagrodowa w coraz większym stopniu traci swój charakter w kierunku mieszkaniowym MN.

III.6.2 Oświata

➤ *wychowanie przedszkolne*

- Istniejące urządzenia usługowe z zakresu opieki nad dzieckiem w wieku przedszkolnym (żłobki, przedszkola), przy wyraźnym spadku liczby urodzeń, zabezpieczą potrzeby w tym zakresie. W wyniku malejącej liczby dzieci, kilka obiektów żłobków i przedszkoli zostało przeznaczonych na inne

cele, jednak w przypadku potrzeby, może być przywrócona ich funkcja podstawowa. Ponadto usługi z zakresu opieki przedszkolnej zaspokajane będą również przez nowopowstające przedszkola prywatne.

➤ *szkoły podstawowe*

- Sieć szkół podstawowych w wyniku reformy oświaty obejmuje 7 obiektów zapewniających obsługę przewidywanej liczby uczniów. Szacunkowa liczba uczniów powinna wynosić ok. 4800.

➤ *gimnazja*

- Sieć gimnazjów powołanych w procesie reformy oświaty, obejmująca 7 placówek, zapewni obsługę młodzieży do 2010 r. Przewidywana liczba uczniów w wieku gimnazjalnym wyniesie ok. 1900.

➤ *szkoły średnie*

- Sieć szkolnictwa średniego w Tomaszowie Mazowieckim (obejmująca licea ogólnokształcące i profilowane szkoły zawodowe), oddziałująca swym zasięgiem na obszar miasta i powiatu, zapewniać będzie obsługę zakładanej liczby ok. 3700 uczniów.
- W wyniku przewidywanej reformy szkolnictwa średniego od 2002 r. skrócenia okresu nauki w szkołach średnich, istniejąca sieć szkół i instytucji wspomagających, zapewni potrzeby w tym zakresie do 2010 r.

➤ *szkolnictwo wyższe*

- Kluczową rolę w kształceniu kadr dla środowiska pełni filia Uniwersytetu Łódzkiego oraz Policealne Studium Informatyki. Jej rozwój wymagać będzie przeznaczenia rezerwy terenu o powierzchni kilku hektarów dla realizacji obiektów dydaktycznych uczelni i niezbędnego zaplecza. Na rysunku Studium znajdują się wyznaczone miejsca – U – potencjalnie nadające się do wyboru dla realizacji tego celu.
- Adaptacji podlegają punkty konsultacyjne wyższych uczelni, funkcjonujące na bazie istniejących szkół średnich.

III.6.3 Kultura

Istniejąca baza materialna i lokalowa kultury, stwarza podstawę do dalszej prawidłowej obsługi mieszkańców miasta. Koncentracja urzędzeń zapewnia świadczenie usług na wyższym poziomie, obejmując szerszy wachlarz usług.

Podstawowym organizatorem i koordynatorem życia kulturalnego w mieście pozostaje Miejski Ośrodek Kultury, Muzeum (poprzez swoją aktywną działalność) oraz Młodzieżowy Dom Kultury. Baza lokalowa wymaga stałej modernizacji.

III.6.4 Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Istniejąca sieć placówek i urzędzeń zapewnia obsługę mieszkańców miasta i powiatu jednakże dla poprawy standardu świadczonych usług proponuje się:

- modernizację szpitala powiatowego,
- rozszerzenie zakresu opieki nad dziećmi i osobami dorosłymi niepełnosprawnymi,
- rozszerzenie zakresu opieki nad dziećmi z rodzin ubogich i patologicznych,
- zwiększenie dostępności do obiektów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych – likwidacja barier architektonicznych,
- zapewnienie w strukturze miasta lokalizacji dla prywatnych, niepublicznych ośrodków opieki zdrowotnej.

III.6.5 Usługi ekonomiczne, administracja, wymiar sprawiedliwości, bezpieczeństwo publiczne

Dla poprawy standardu obsługi mieszkańców miasta ustala się następujące kierunki działania:

- zapewnienie dostępności nowych terenów dla realizacji nowych obiektów lub rozbudowy istniejących,

- dbałość o standard i walory architektoniczne obiektów, jako elementów podkreślających ich centrotwórczy charakter.

III.6.6 Sport i rekreacja

Bezpośrednie sąsiedztwo Zalewu Sulejowskiego sprzyja rozwojowi sportów wodnych. Niewykorzystana w pełni jest dolina rzeki Wolbórki i Pilicy, stanowiące część kanału ekologicznego w tej części województwa łódzkiego. Dążyć należy do poprawy stanu technicznego niektórych urządzeń, modernizacji istniejących obiektów oraz rozbudowy zapleczy sportowych. W zagospodarowaniu doliny rzeki Pilicy należy uwzględnić funkcjonowanie szlaku wodnego rzeki Pilicy.

Należy dążyć do rekreacyjnego wykorzystania doliny rzeki Pilicy i Wolbórki.

W rejonie ulic P.C.K., Nowy Port, Strzeleckiej i Parkowej, na terenach pomiędzy rzeką Pilicą a Osiedlem Strzelecka, wyznacza się strefę rozwoju funkcji sportu i rekreacji. W strefie tej, w nawiązaniu do już istniejącego zagospodarowania (m.in. zmodernizowany tor lodowy) oraz sąsiedztwa szlaku wodnego rzeki Pilicy, winny być lokalizowane nowe obiekty sportowe i rekreacyjne wraz z funkcjami towarzyszącymi.

III.7 Kierunki rozwoju gospodarczego

III.7.1 Gospodarka zasobami surowcowymi

W południowej części miasta znajduje się teren eksploatacji i udokumentowanych złóż piasku kwarcowego. Projekt eksploatacji winien zobowiązywać inwestora do zrekultywowania terenu po zakończeniu eksploatacji. Rekultywacja zgodnie z pkt III.4.3.

III.7.2 Rozwój produkcji przemysłowej i wytwórczości

Tereny przemysłu i wytwórczości obejmują północną część miasta o funkcji przemysłowej, którą w części zajmuje teren Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Koncentrują się tu i będą koncentrować zakłady powstałe na miejscu dawnego Wistomu, nowe zakłady w ramach SSE oraz inne zakłady przemysłowe i wytwórcze wchodzące w skład tej części miasta. Rezerwa terenu dla rozwoju i lokalizacji nowych zakładów strefy przemysłowej wynosi ok. 110 ha.

Ponadto, w oparciu o istniejące i planowane powiązania z zewnętrznym układem transportowym (pkt III.1.4) miasto winno stanowić wyspecjalizowany ośrodek logistyczny.

III.7.3 Rozwój rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmuje tereny użytkowania rolniczego będącego uzupełnieniem źródeł utrzymania mieszkańców dzielnic o charakterze rolniczym.

Rolniczą przestrzeń produkcyjną stanowią w strukturze miasta tereny oznaczone symbolem R i RM.

W ramach tych terenów przyjmuje się następujące kierunki rozwoju:

- intensywniejsze wykorzystanie rolnicze gleb dobrej jakości, przydatnych dla rolnictwa,
- produkcję zdrowej żywności dla potrzeb rozwijającej się agroturystyki,
- wzrost towarowości gospodarstw,
- ograniczenie wielokierunkowości gospodarstw,
- dążenie do powstawania zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego i organizowanie rynku zbytu,
- zmianę struktury agrarnej (zwiększenie średniej wielkości gospodarstw),
- nie przeznaczanie gleb organicznych na cele nierolnicze,
- zapobieganie procesom degradacji i szkodom w produkcji rolniczej powstającym wskutek działalności gospodarczej, uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej i zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych bezpośrednio przylegających do użytków leśnych i nie rokujących możliwości racjonalnego prowadzenia gospodarki rolnej;

Leśną przestrzeń produkcyjną stanowią w strukturze miasta tereny oznaczone symbolem ZL.

W ramach tych terenów przyjmuje się następujące kierunki rozwoju:

- maksymalną ochronę istniejących kompleksów ze względu na ich szczególną rolę w kształtowaniu środowiska przyrodniczego,
- ograniczenie użytkowania gospodarczego terenów leśnych do niezbędnego minimum,
- racjonalne wykorzystanie terenów leśnych dla celów wypoczynku z uwzględnieniem odmiennej przydatności poszczególnych terenów dla funkcji rekreacyjnej (w zależności od wielkości powierzchni zalesionej, rodzaju siedliska, jego odporności na antropopresję, wiek drzewostanów oraz warunki klimatyczne wnętrza lasu);
- wykorzystanie rekreacyjne kompleksów leśnych winno polegać na dążeniu do koncentracji ruchu masowego na obrzeżu (poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów przyległych) oraz na przestrzeganiu zasady użytkowania wnętrza lasu dla penetracji pieszej (względnie rowerowej) po wyznaczonych szlakach turystycznych.

III.8 Kierunki rozwoju komunikacji

W zakresie kształtowania systemu komunikacji studium rekomenduje:

- współdziałanie w studiach transportowych,
 - **Systemy komunikacyjne z racji swojej liniowości są systemami otwartymi. W związku z czym wskazana jest współpraca na różnych etapach planistycznych i projektowych w obszarze aglomeracji łódzkiej, powiatu(ów) i gmin, nie tylko w zakresie zaspokajania już występujących potrzeb, ale i tworzenia nowych projektów stymulujących związki gospodarcze, kulturowe, itp.**
- monitoring w zakresie obciążeń sieci drogowej ruchem,
 - **Prowadzone co 5 lat pomiary ruchu na drogach krajowych i części dróg wojewódzkich dają dobry pogląd i podstawę do weryfikacji prognoz dotyczących sieci podstawowej – nie są one jednak wystarczające do określenia powiązań regionalnych. Należałoby więc rozważyć możliwość realizowania pomiarów ruchu na wszystkich drogach wojewódzkich oraz ważniejszych drogach powiatowych. W tym celu powinna być opracowana koncepcja rozmieszczenia punktów pomiarowych i przeprowadzona wstępna analiza kosztów, tak by wyniki dały reprezentatywne wartości i były przydatne w dalszych pracach.**
- preferencyjne popieranie środków transportu zbiorowego i wspieranie go przedsięwzięciami w zakresie rozwijania warunków dla ruchu pieszego i rowerowego,
- powściągliwą politykę inwestycyjną co do ruchu samochodowego opartą o optymalizację sieci, organizacji ruchu i parkowania.

Pod warunkiem zapewnienia wymaganych w niniejszym Studium powiązań i minimalnych parametrów, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się, wynikające ze szczegółowych analiz, korekty przebiegu tras komunikacyjnych oraz wyznaczanie nowych odcinków, nie przewidzianych w Studium

Dla systemu komunikacji studium przyjmuje w ramach:

III.8.1 podsystemu pieszo-rowerowego:

- każde komunikacyjne opracowanie projektowe powinno ustosunkowywać się do sposobu rozwiązania ruchu pieszego i rowerowego (wraz z ich infrastrukturą) z uwzględnieniem segregacji ruchu rowerowego od pieszego,
- przy przebudowie, rozbudowie lub budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego z innymi użytkownikami dróg,

- Istotnym jest zapewnienie możliwości bezpiecznego przechodzenia pieszych przez jezdnie; zbyt długi czas oczekiwania na przejście oznacza, że są „karani” za poruszanie się pieszo i przez to zniechęceni do tego sposobu przemieszczania się.
- priorytet dla ruchu pieszego i rowerowego realizowany przez zakładanie wysepek, pasów dla pieszych i rowerzystów, śluz rowerowych w miejscach zakazu przejazdów samochodów, przejść z wzbudzaną lub ostrzegawczą sygnalizacją świetlną w celu zwiększenia ich bezpieczeństwa i komfortu ruchu,
- podział dróg rowerowych stosownie do pełnionych funkcji tj. na łączące osiedla mieszkaniowe
 - ring wewnętrzny - w ulicach: Głowackiego, O. Lange, Zielona, Bema oraz wzdłuż rzeki Wolbórki; dojazd do centrum – od ul. Św. Antoniego;
 - ring zewnętrzny - w ulicach: Zawadzkiej, Chopina, projektowanej wzdłuż terenów kolejowych, Robotniczej, Ludwikowskiej, Nowy Port, PCK, Wodnej, Działkowej, oraz ścieżki rekreacyjne - w ulicach: Milenijnej, wzdłuż rzeki Wolbórki, Dąbrowskiej, Nagórzyckiej, Kotlinowej, Modrzewskiego, Spalskiej,
- w obszarze przestrzeni publicznej istotnym dla całego miasta – Plac Tadeusza Kościuszki wraz z przyległymi odcinkami Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego – należy zadbać o zapewnienie właściwych przestrzeni dla pieszych, zgodnie z pkt III.4.2,
- należy zapewnić ciągłość turystycznych szlaków pieszych i rowerowych (pkt III.1.4):
 - szlak rowerowy im. Zygmunta Goliata wokół Zbiornika Sulejowskiego: ścieżka rowerowa nad Pilicą – ul. Kotlinowa – ul. Pod Grotami – ul. Działkowa – ul. Wodna – ul. Św. Antoniego – ul. Źródłana,
 - szlak rowerowy im. Juliana Tuwima: Dworzec kolejowy – ul. Dworcowa – ul. Spalska – ul. Luboszevska – ... – ZAKOŚCIELE,
 - szlak pieszy Partyzancki: SZYDŁOWIEC – ... – ul. Spalska – ul. Konstytucji 3 Maja – ul. H. Kołłątaja – ul. Warszawska – ul. Św. Antoniego – ul. Wodna – ul. Działkowa – ul. Pod Grotami – ul. Starowiejska – ... – RADOMSKO,
 - szlak pieszy Spalskiego Parku Krajobrazowego: Dworzec kolejowy – ul. Dworcowa – ul. Spalska – ul. Szczęśliwa – ul. Mireckiego – ul. Nowy Port – ul. P.C.K – ul. Wodna – ul. Św. Antoniego – ul. Źródłana – ul. Smardzewicka – ... – LUBOCZ.

III.8.2 podsystemu szynowego:

- uznanie transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla ruchu kołowego,
- przebudowa linii kolejowej nr 25 na odcinku Łódź Kaliska – Tomasz Mazowiecki – Opoczno do prędkości pociągów 160 km/h, z dobudową drugiego toru na odcinku Tomasz Mazowiecki – Opoczno, jako połączenie Łodzi z Centralną Magistralą Kolejową w kierunku południowym,
- przebudowa linii kolejowej nr 22 Tomaszów Mazowiecki – Radom do prędkości pociągów 160 km/h, jako połączenie Łodzi z Radomiem i Lublinem,
- rozbudowa dworca osobowego na stacji kolejowej,
- restytucja lokalnego połączenia kolejowego na linii Tomaszów Mazowiecki – Spała,
- na stacji i przystankach kolejowych integracja z innymi środkami transportu przez rozbudowę infrastruktury okołodrogowej;
- bocznice kolejowe jako elementy związane z obsługiwanymi przez siebie terenami P; uzasadnienie ich utrzymania, ewentualnej likwidacji lub budowy, winno wynikać z zamierzeń zarządcy związanych z ich wykorzystaniem.

III.8.3 podsystemu wodnego – współpraca z gminami położonymi wzdłuż rzeki Pilicy, przy odbudowie i utrzymaniu drogi wodnej dla żeglugi turystycznej i indywidualnej, z uwzględnieniem funkcjonowania szlaku wodnego rzeki Pilicy, o którym mowa w pkt III.1.4.

III.8.4 podsystemu drogowo-ulicznego:

- układ podstawowy stanowią ulice klasy ekspresowej, głównej i zbiorczej:
 - **ulice ekspresowe: miejskie odcinki drogi krajowej S8 (1KD-S, 2KD-S, 3KD-S) i S74 (4KD-S)**
 - **ulice główne: ul. Warszawska (1KD-G), ul. Wysoka – ul. Piaskowa (2KD-G), ul. Ujezdźka (3KD-G), ul. Zawadzka (4KD-G), ulica od trasy S8 do ul. Zawadzkiej (5KD-G), projektowana trasa wzdłuż linii PKP (6KD-G i 7KD-G), ul. Radomska – ul. Opoczyńska (8KD-G),**
 - **ulice zbiorcze: projektowana ul. Chopina (1KD-Z), ul. Warszawska (2KD-Z), ul. Orzeszkowej (3KD-Z), ul. Zawadzka (4KD-Z), ul. Mostowa – ul. Gen. Hallera (5KD-Z), ul. Legionów (6KD-Z), ul. Szeroka (7KD-Z), ul. Grota-Roweckiego (8KD-Z), ul. Spalska (9KD-Z, 10KD-Z), ul. Kępa (11KD-Z), ul. Białobrzaska (12KD-Z) ul. Mireckiego (13KD-Z), ul. Głowackiego (14KD-Z), ul. Warszawska – ul. Mościckiego (15KD-Z), projektowana ulica wzdłuż zachodniej granicy miasta (16KD-Z, 17KD-Z), ul. Zielona (18KD-Z), ul. Lange (19KD-Z), ul. Św. Antoniego – ul. Modrzewskiego (20KD-Z), ul. Jana Pawła II (21KD-Z), ul. Nagórzycka (22KD-Z), ul. Dąbrowska (23KD-Z),**
- należy uwzględnić funkcjonowanie „Szlaku Romańskiego” (pkt III.1.4), w szczególności w ciągu dróg nr 713 i 48 (ulice Ujezdźka, Warszawska, Wysoka i Piaskowa), poprzez m.in. zapewnienie prawidłowego oznakowania samego szlaku, jak i oznakowania dojazdu do obiektów na obszarze miasta, uczestniczących w obsłudze szlaku – np. hoteli (pkt III.1.1),
- układ uzupełniający stanowią ulice klasy lokalnej i dojazdowej; ulic tych w niniejszym studium nie definiuje się, przy czym wybrane ulice klasy lokalnej pokazane są na rysunku studium,
- elementy układu uzupełniającego nie powinny umożliwiać przejazdów tranzytowych z pominięciem sieci podstawowej,
- preferencja dla inwestycji mających na celu skuteczne odciążenie przeciążonych odcinków sieci oraz dla przedsięwzięć małych, ale możliwie szybkich do realizacji lub przynoszących możliwie szybko poprawę,
- możliwa lokalizacja infrastruktury okołodrogowej przy układach podstawowych – stacji paliw, obiektów obsługi technicznej itp.,
- geometria skrzyżowań dróg i ulic klasy G i Z powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe,
- komunikacja zbiorowa (autobusowa) stanowi uzupełnienie powiązań drogowych i realizowana będzie przez komunikację regionalną i lokalną (PKS) oraz miejską,
- trasy komunikacji autobusowej należy prowadzić ulicami układu podstawowego; dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych ulicami lokalnymi ze wskazaniem na tabor typu mini – busy; nie wyklucza się wydzielania pasów autobusowych dla prowadzenia dwukierunkowej komunikacji autobusowej w ulicach jednokierunkowych,
- dostosowanie tras komunikacji do lokalizacji zespołów mieszkaniowych:
 - **zagospodarowanie intensywne – transport zbiorowy zgodny z popytem,**
 - **zagospodarowanie ekstensywne – transport zbiorowy o charakterze socjalnym,**
- przystanki autobusowe należy lokalizować w miejscach koncentracji ruchu pieszego, w sposób ułatwiający szybkie i bezpieczne dotarcie pasażera do autobusu,
- przystanki na ulicach ekspresowych i głównych mogą znajdować się wyłącznie w zatokach; na ulicach zbiorczych poza strefami ruchu uspokojonego, zatoki są zalecane; zaleca się umieszczanie przystanków w zatokach „otwartych”, bezpośrednio za skrzyżowaniami i przejściami dla pieszych,
- integracja z innymi podsystemami; zaleca się przyjmować średnie odległości między przystankami:
 - **zagospodarowanie intensywne – 300 m,**
 - **zagospodarowanie ekstensywne – 500 m,**

- weryfikacja opinii na temat pasażerów komunikacji zbiorowej, jako „biednych ludzi bez samochodu” i zastąpienie poglądem o pasażerach – „rzecznikach orientacji postępowej i nowoczesnej” (przynoszącej za sobą np. komfort czytania gazety w czasie jazdy); w porównaniu z ww. kierowca samochodu ukazuje się, jako „nieborak zmuszony do jeżdżenia własnym samochodem”,
- organizowanie uspokajania ruchu:
 - w zespołach mieszkaniowych - strefa zamieszkania, „strefa 30 km/h”,
 - w Centrum – ruch jednokierunkowy, „strefa 30 km/h”, strefa ruchu pieszego,
 - w obszarach chronionych – zakaz ruchu pojazdów samochodowych,
- obsługa komunikacyjna Centrum powinna być podporządkowana zasadzie zachowania równowagi pomiędzy liczbą miejsc postojowych a akceptowalną przepustowością ulic doprowadzających ruch do tego rejonu,
- zaleca się ograniczenie dostępności dla towarowego transportu drogowego w rejonie śródmieścia; ograniczenia odnoszą się zarówno do maksymalnego tonażu (2,5 t) jak i czasu (18.00 – 10.00),
- stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów w sposób zgodny z normatywem,

L.p.	Rodzaj obiektu	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc parkingowych	
			obszar centrum	pozostały obszar miasta
1	Budownictwo mieszk. intensywne	1000 mieszkańców lub jedno mieszkanie	250 - 300	330 – 350 lub 1 mp. na mieszkanie
2	Budownictwo mieszk. ekstensywne	1 dom	1 – 1,25	1,5 - 2
3	Biura i urzędy ogólnomiejskie	1000 m ² pow. użytkowej	20 - 30	25 - 35
4	Biura i urzędy lokalne	1000 m ² pow. użytkowej	10 - 15	13 - 20
5	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m ²	100 m ² pow. użytkowej	1,5 – 2,5	2 – 5
6	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. użytkowej	1 – 2	2 – 4
7	Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	8 - 14	15 - 32
8	Obiekty gastronomiczne	100 miejsc	12 - 20	15 - 37
9	Teatry, kina	100 miejsc	12 - 25	20 - 40
10	Miejsca zgromadzeń, obiekty sportowe	100 miejsc / użytkowników	10 - 15	12 - 20
11	Szpitala	10 łóżek	2 - 3	3 - 8

L.p.	Rodzaj obiektu	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc parkingowych	
			obszar centrum	pozostały obszar miasta
12	Hotele I kat.	100 łózek	30 - 50	40 - 60
13	Hotele pozostałe	100 łózek	20 - 30	20 - 45
14	Cmentarze	10 000 m ²		150
15	Szkoły wyższe	100 studentów	5 - 10	5 - 20
		100 zatrudnionych	20 - 30	20 - 50
16	Szkoły	100 zatrudnionych	15 - 25	20 - 50
17	Ogródki działkowe	100 działek	-	15 - 25

- stosowanie powyżej podanych wskaźników liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych, które jest wymagane w stosunku do nowych i modernizowanych obiektów budowlanych,
 - podane dolne granice wskaźników należy traktować jako wymagane, granice górne jako pożądane,
 - w przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba miejsc parkingowych do równoczesnego użytkowania,
- dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu uzupełniającego, oraz pod warunkiem wydzielenia pasów postojowych na układzie podstawowym,
 - parkowanie na chodnikach należy stopniowo ograniczać wyłącznie do miejsc wyznaczonych; zaleca się trwałe oddzielenie powierzchni przeznaczonych dla pojazdów od pieszych,
 - na osiedlach mieszkaniowych z deficytem miejsc parkowania należy wprowadzić zarządzanie ich zasobem,
 - parkowanie samochodów ciężarowych i autobusów, z wyłączeniem autobusów turystycznych będzie odbywać się na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach

Realizacja zadań związanych z rozwojem sieci drogowo-ulicznej może napotkać wiele problemów, zarówno finansowych, jak i przekształceń w istniejącym zagospodarowaniu – wyburzenia, zmiany funkcji niektórych ulic, itp. Dlatego konieczne jest prowadzenie wśród mieszkańców działań propagujących i tłumaczących potrzebę zmian.

III.9 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

III.9.1 Zaopatrzenie w wodę

Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie system oparty o powierzchniowe ujęcie wody „Brzustówka” na rzece Pilicy. Wskazuje się potrzebę przejścia na zaopatrzenie miasta w wodę z ujęć głębinowych.

Przewiduje się zachowanie istniejących na terenie miasta studni publicznych i dopuszcza się, w szczególności na terenach rozwojowych miasta, budowę nowych studni jako awaryjne źródła wody dla

ludności w warunkach specjalnych. Ustala się potrzebę dalszej rozbudowy sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, w układach zamkniętych, pierścieniowych, pozwalających na wielokierunkowe zasilanie istniejących i planowanych rejonów urbanizacji. Standard wyposażenia powinien zapewniać możliwość korzystania z sieci wodociągowej dla mieszkańców i usług w 100% oraz, z ograniczeniami dla przemysłu. Wodochłonne zakłady produkcyjne mogą nadal korzystać z własnych ujęć wody.

W ramach polityki ochronnej należy prowadzić działania na rzecz ochrony zasobów. Dla wszystkich ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę powinny zostać opracowane, zatwierdzone i wyznaczone w terenie strefy ochrony sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Ochronę zasobów wód powierzchniowych (i podziemnych) zapewniać należy przez sukcesywne kanalizowanie miasta i odprowadzanie ścieków do oczyszczalni, eliminowanie zrzutów nie oczyszczonych ścieków do cieków wodnych i do ziemi oraz współdziałanie z gminami położonymi w zlewni rz. Pilicy w zakresie wspólnego rozwiązania problemów gospodarki wodno-ściekowej.

III.9.2 Odprowadzenie ścieków

Rozwój infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków winien służyć m.in. realizacji zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, zgodnie z pkt III.2.6.

Odprowadzenie ścieków będzie realizowane w systemie rozdzielczym, tj. osobno ścieki komunalne, osobno ścieki deszczowe.

Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków komunalnych będzie realizowane przez komunalną oczyszczalnię ścieków przy ul. Henrykowskiej, w zakresie obejmującym pełne mechaniczno-biologiczne oczyszczanie ścieków i uporządkowanie gospodarki osadowej

Ścieki do oczyszczalni dopływają będą systemem kolektorów i kanałów oraz przepompowni ścieków przy ul. Kępa w układzie grawitacyjno - pompowym. Zakłada się adaptację istniejących kolektorów A, B i N jako podstawowego układu przesyłowego ścieków na oczyszczalnię.

Przewiduje się przebudowę istniejących kolektorów miejskich dla uzyskania poprawy ich stanu technicznego i zwiększenia przepustowości, budowę nowych przepompowni ścieków oraz rozbudowę sieci kanalizacyjnej w zlewniach kolektorów głównych, aby zapewnić obsługę dla wszystkich intensywnie zurbanizowanych terenów, w szczególności osiedli: Ludwików, Białobrzegi, Starzyce, Michałówek i Nagórzyce.

Dla odprowadzania ścieków deszczowych jako priorytetową przyjęto zasadę maksymalnego zatrzymania i oczyszczenia wód deszczowych w miejscu ich powstawania, w związku z czym zakłada się:

- w miarę możliwości zagospodarowywanie wód opadowych bezpośrednio na terenach działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie wielorodzinnej i ich lokalne wykorzystanie,
- zagospodarowywanie wód opadowych bezpośrednio na terenach działek przemysłowych, magazynowych, usługowych i parkingowych, poprzez budowę zbiorników odparowujących, nawierzchni przepuszczalnych, itp. (stosownie do warunków gruntowo-wodnych i możliwości terenowych),
- wykorzystanie wód opadowych spływających z powierzchni czystych (np. dachy) na terenie działki,
- w obiektach o dużym zanieczyszczeniu powierzchni związkami ropopochodnymi np. na stacjach benzynowych, myjniach, dużych parkingach itp., należy montować urządzenia sedymentacyjno-flotujące, osadniki i separatory itp.(zgodnie z przepisami),
- odprowadzenie wód opadowych z ulic lokalnych i dojazdowych na terenach o niskiej intensywności zabudowy, terenach zielonych itp. (jeżeli konfiguracja terenu i poziom wód gruntowych na to pozwala) - w sposób powierzchniowy, lub wykonanie nawierzchni przepuszczalnej czy kanałków przykrawężnikowych

Działania w zakresie rozbudowy kanalizacji deszczowej powinny uwzględniać: uzupełnienie sieci na terenach zurbanizowanych, ochronę czystości wód powierzchniowych i ziemi, przebudowę istniejących osadników oraz budowę separatorów zanieczyszczeń na czynnych wylotach kanalizacji deszczowej i na wylotach kanałów projektowanych.

III.9.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane za pośrednictwem trzech stacji 110/15 kV : „Tomaszów 1” przy ul. Św. Antoniego, „Tomaszów 2” przy ul. Włókienniczej, oraz „Roland” przy ul. Bema oraz stacji 110/6kV na terenie TZWS „Wistona”

Przewiduje się przebudowę i rozbudowę stacji „Roland” - powiększenie terenu stacji do wymiarów orientacyjnie 100x100m, oraz stacji na terenie byłych TZWS „Wistom” – zmiana stopnia transformacji z 110/6kV na 110/15kV

Na terenie miasta nie przewiduje się żadnych działań w zakresie realizacji sieci przesyłowej 220 kV i 400kV.

Stacja 110/15kV „Roland” zlokalizowana przy ul. Bema jest stacją uproszczoną jednotransformatorową. Perspektywicznie przewidziana jest do rozbudowy polegającej na utworzeniu układu dwutransformatorowego, modernizacji rozdzielni 110kV i rozdzielni 15kV. Dla realizacji tych zamierzeń wymagane będzie odpowiednie powiększenie terenu stacji(do wymiarów orientacyjnie 100x100m).

Stacja znajdująca się na terenie byłych TZWS „Wistom” przewidziana jest przyszłościowo do zmodernizowania w zakresie średniego napięcia tj. zmiany stopnia transformacji z 110/6kV na 110/15kV, a w ten sposób przystosowania stacji do współpracy z siecią średniego napięcia miasta.

Przyjmuje się strefę ochrony akustycznej wokół transformatorów 110/15kV w wymienionych wyżej stacjach o szerokości 150 m.

Strefy ochronne dla linii napowietrznych, w których występują ograniczone możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią pasy o minimalnej szerokości:

- **40 m dla linii 110kV**
- **15 m dla linii 15kV**

Istniejący system sieci elektroenergetycznej zasilania miasta wraz z przewidzianymi działaniami modernizacyjnymi pozwoli uzyskać wysoki stopień niezawodności oraz pokrycie potrzeb w zakresie wzrostu obciążeń i zużycia energii elektrycznej w perspektywie 20-letniej(orientacyjnie).

Rozwiązywanie kolizji linii napowietrznych w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy należy uzyskiwać na drodze:

- **zachowania stref ochronnych,**
- **ew. zmiany dotychczasowej trasy linii,**
- **skablowania linii napowietrznej 15kV.**

Przyjmuje się ze względów ekonomicznych jako zasadę w zakresie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia należy uznać:

- **dla obszarów o wysokim stopniu zurbanizowania – sieć kablową,**
- **dla obszarów o niskim stopniu zurbanizowania – sieć napowietrzną.**

III.9.4 Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w gaz realizowane będzie z gazociągu wysokoprężnego o średnicy 400 mm, 2 stacji redukcyjnych pierwszego stopnia, szeregu stacji redukcyjnych drugiego stopnia oraz sieci rozdzielczej składającej się z gazociągów średnio i niskoprężnych

Rozwój systemów zaopatrzenia w gaz wymaga konsekwentnego rozwoju systemów przesyłowych oraz rozbudowy i przebudowy systemów dystrybucyjnych dążąc do podnoszenia parametrów i rozwiązań technicznych. Realizacja nowego gazociągu DN 400 spowodowała zmianę parametrów przesyłanego gazu. Istniejące gazociągi powinny więc zostać przebudowane tak, aby spełniały parametry ciśnienia MOP 5,5 Mpa.

Doinwestowania w zakresie gazyfikacji wymagają:

- **obszar między ulicami: Warszawską, Wysoką, Spalską w kierunku Dworca PKS i ul. Głównej,**
- **obszar między ulicami: Spalską, Zgodną, rz. Wolbórką i torami PKP, Osiedle Brzustówka,**
- **Osiedla Ludwików i Białobrzegi,**
- **Józefów, Nagórzyce**
- **tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym specjalnych stref ekonomicznych, terenów koncentracji usług i rozwoju działalności gospodarczej.**

Przewiduje się dotychczasowy gazociąg wysokoprężny przebiegający przez teren miasta do przestawienia na gazociąg średnioprężny

Realizowane sieci gazowe powinny mieć określone strefy ochronne, ustalone przez obowiązujące przepisy techniczno – budowlane.

III.9.5 Zaopatrzenia w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie w sposób zcentralizowany z ciepłowni C1 przy ul. Wierzbowej i C2 przy ul. Zawadzkiej.

Ciepło z tych ciepłowni wykorzystywane będzie dla zasilania większości budownictwa wielorodzinnego i obiektów użyteczności publicznej miasta. Uzupełnieniem tych źródeł będą kotłownie lokalne i osiedlowe. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonach zcentralizowanego sposobu zaopatrzenia w ciepło przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci ciepłowniczej dla możliwości pokrycia nowych potrzeb, w szczególności z ciepłowni C1 – Osiedle Zapiecek zaopatrywane dotychczas z kotłowni osiedlowej jest przewidziane do zasilania z sieci ciepłowniczej ciepłowni C1.

Z uwagi na wymogi ochrony środowiska wiodącym kryterium wykorzystania nośników energii dla lokalnych źródeł ciepła powinny być paliwa nie związane z emisją do atmosfery szkodliwych substancji stałych i gazowych. Do ekologicznych nośników energii należy zaliczyć gaz, lekkie oleje opałowe, energię elektryczną.

Ze względów bezpieczeństwa użytkowania systemów sieciowych, konieczne jest prowadzenie prac odtworzeniowych i modernizacyjnych dla sieci o wysokim wskaźniku uszkodzeń i bardzo słabych parametrach.

III.9.6 Telekomunikacja

Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci dostępowych (zarówno tradycyjnych jak i w technologii FITL) - w szczególności tam, gdzie powstają nowe osiedla mieszkaniowe i centra handlowe. Budowane będą nowe ciągi kanalizacji teletechnicznej, metaliczne i światłowodowe linie kablowe (kanałowe i doziemne), szafy kablowe i szafy dostępowe ONU. Nie planuje się budowy nowych budynków z przeznaczeniem na węzły usługowe. W celu zwiększenia penetracji usług szerokopasmowych w technologii ADSL, planowana jest budowa nowych węzłów i rozbudowa już istniejących.

Przewiduje się również rozbudowę sieci światłowodowej miejscowej i międzymiastowej.

W celu uporządkowania przestrzeni miejskiej ustala się generalne zasady lokalizowania obiektów telefonii komórkowej.

- **wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów telefonii komórkowej na obszarach cennych kulturowo, chyba że właściwy wojewódzki konserwator zabytków postanowi inaczej;**
- **nowe obiekty nie mogą przesłaniać widoków i panoram, ani też stanowić przestrzennej konkurencji dla istniejących ogólnomiejskich lub lokalnych dominant o pozytywnym charakterze.**

III.9.7 Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami będzie realizowana w oparciu o składowiska odpadów komunalnych w gminie Lubochnia.

Przewiduje się dalsze działania umożliwiające sukcesywny rozwój systemu selektywnej zbiórki, recyklingu i utylizacji odpadów komunalnych. Niezbędne będzie także wdrożenie nowych technologii, dzięki którym nastąpi zmniejszenie szkodliwości i redukcja ilości odpadów przemysłowych

III.9.8 Wspólne założenia dla rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Na obszarze całego miasta dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę układów infrastruktury technicznej, także poza terenami IT, KD i kk.

W ramach polityki rozwoju należy prowadzić wyprzedzającą budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach wyznaczonych dla rozwoju urbanizacji.

IV. POLITYKA PRZESTRZENNA

Polityka przestrzenna to skoordynowane działania organów samorządu gminy zmierzające do osiągnięcia celów rozwoju miasta poprzez realizację kierunków założonych w studium miasta.

IV.1 Zasady polityki przestrzennej dotyczące obszaru miasta

IV.1.1 Ochrona, rozwój zasobów i kształtowanie środowiska przyrodniczego

Dla realizacji wyznaczonych kierunków kształtowania środowiska przyrodniczego należy podjąć i egzekwować następujące działania:

- w zakresie ochrony obszarów przyrodniczo-krajobrazowych objętych ochroną prawną dla zachowania ich walorów spowodować ograniczenia emisji gazów i pyłów zanieczyszczających powietrze i wpływających negatywnie na stan lasów objętych obszarem chronionego krajobrazu i statusem lasów ochronnych, przez:
 - wprowadzenia zmian w stosowanych technologiach produkcji,
 - modernizację systemów ogrzewania,
 - stosowanie preferencji dla lokalizacji inwestycji o czystej technologii,
 - stosowanie prawnych instrumentów ograniczających uciążliwe oddziaływanie na środowisko,

- lokalizowanie inwestycji w sposób eliminujący możliwość naruszania norm środowiska poza granicami przedmiotowej działki i terenu przeznaczonego na ten cel,
- w zakresie rozszerzenia ochrony zasobów środowiska przyrodniczego spowodować nadanie statusów prawnej ochrony lub objąć ochroną poprzez prawo lokalne proponowanych w kierunkach elementów środowiska przyrodniczego,
- w zakresie kształtowania istniejącej zieleni miejskiej:
 - sporządzić program rewaloryzacji zieleni miejskiej i podjąć działania realizacyjne poprzedzone projektami kształtowania i odbudowy poszczególnych zespołów zieleni,
 - programowo wprowadzać zieleń wysoką w istniejące i projektowane ciągi ulic i dróg oraz place i przestrzenie zespołów mieszkaniowych i usługowych,
 - poprzedzać wycinkę drzew w terenach publicznych nowymi nasadzeniami,
- w zakresie poprawy stanu środowiska w celu stworzenia prawidłowych warunków życia:
 - zarezerwować tereny pod utworzenie i rozwój systemu ciągów i węzłów zieleni miejskiej,
 - realizować zagospodarowanie ciągów i węzłów zieleni miejskiej sukcesywnie wraz z rozwojem tkanki miejskiej oraz w powiązaniu z wprowadzanymi systemami ochrony,
 - stworzyć warunki wykształcania się i funkcjonowania ekosystemów zróżnicowanych w zależności od lokalnych warunków środowiska przyrodniczego ograniczając w znacznym stopniu ingerencję i oddziaływanie człowieka w te przestrzenie, przez:
 - utrzymywanie istniejących, naturalnych fragmentów ekosystemów,
 - odtwarzanie siedlisk w celu ukształtowania się biocenoz przez uzupełnianie ich składników lub zakazy ingerencji w celu ich samoistnej odbudowy,
 - zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu eliminujące możliwość utrzymania zespołów, istniejącej w strefie zainwestowania miejskiego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej, naturalnej zieleni,
 - ustalanie sposobu zagospodarowania terenów chroniących przepływ istniejących rowów i potoków, zwiększającego ich przepływ w przepustach pod układami komunikacyjnymi oraz umożliwiającego rozbudowę ich naturalnych obrzeży oraz rezerwowanie wzdłuż cieków pasów ochronnych umożliwiających prowadzenie robót remontowych i konserwatorskich w ich korytach,
 - zalesiać i stwarzać dogodne warunki zalesienia terenów o słabych walorach produkcyjnych dla gospodarki rolnej,
 - ustalać obowiązek przeznaczania odpowiednich części terenów pod zieleń wysoką i izolacyjną,
 - wyznaczać tereny z zakazem zabudowy,
 - dążyć do zachowania istniejących oraz wprowadzać nowe zadrzewienia, zakrzewienia i zadarnienia śródpolne z zachowaniem naturalnych form rzeźby terenu, dla ograniczenia spływu powierzchniowego wód, utrzymania walorów klimatycznych i krajobrazowych,
 - w zakresie ochrony zasobów wód, powietrza, gleby oraz ochrony przed innymi zagrożeniami dla środowiska:
 - modernizować obiekty i wprowadzać technologie umożliwiające zmniejszenie wpływu działalności człowieka na środowisko poprzez działania określone w kierunkach rozwoju systemów infrastruktury technicznej – poz. III.8 i zasadach polityki przestrzennej w zakresie infrastruktury technicznej – poz. IV.1.4. oraz:
 - wprowadzić monitoring stanu środowiska,
 - wzmacniać kontrolę nad podmiotami działającymi na terenie miasta w zakresie emisji zanieczyszczeń i hałasu,
 - przy modernizacji i rozbudowie układu ulicznego i drogowego zaleca się eliminację możliwości wystąpienia uciążliwości na terenach sąsiednich,
 - respektować zasady ochrony Zbiorników Wód Podziemnych i ujęć wody, ze względu na lokalizację miasta w dwóch obszarach zbiorników wód podziemnych. Należy zwracać szczególną uwagę na izolację wód podziemnych od realizowanych inwestycji,

- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
 - dążyć do uzyskania II klasy czystości dla rzeki Pilicy poniżej zbiornika Sulejowskiego oraz II klasy czystości w Wolbórze,
 - przeciwdziałać zanieczyszczeniu gruntów przez produkcję rolną (wprowadzanie do gleby i wód nieoczyszczonych ścieków, stosowanie środków chemicznych o określonych czasach rozpadu w stosunku do miejscowych warunków gruntowych),
 - selektywna zbiórka odpadów komunalnych w przystosowanych urządzeniach na posesjach oraz recykling i utylizacja tych odpadów, utylizacja odpadów przemysłowych,
 - ustalać sposób ogrzewania obiektów jako nie pogarszający stanu środowiska,
 - ustalać sposób zagospodarowania terenów położonych w potencjalnych obszarach ograniczonego użytkowania (np. linii kolejowej, obwodnicy drogowej, linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, oczyszczalni ścieków) po uprzednim uzyskaniu oceny oddziaływania tych elementów zagospodarowania na środowisko,
- w zakresie eliminowania konfliktów zagospodarowania ze środowiskiem przyrodniczym:
- prowadzić rekultywację istniejących składowisk przemysłowych,
 - ograniczać zainwestowanie w obrębie zwartych kompleksów gleb podlegających ochronie prawnej,
- w zakresie przeciwdziałania zagrożeniu powodzi podejmować następujące działania:
- dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią Q1%, obejmujących: tereny między wałem przeciwpowodziowym a linią brzegu oraz strefę przepływów wezbrań powodziowych określoną na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla miasta Tomaszowa Mazowieckiego”, wyznaczonych na rysunku zmiany studium – załącznik nr 2 – wprowadzić, zgodnie z art. 83 ustawy Prawo wodne, zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz wnoszenia innych obiektów budowlanych,
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego;
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią:
- zwolnić od ww. zakazów,
 - wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
 - nakazać usunięcie drzew lub krzewów;
- Jako tereny, dla których prawdopodobne będą wystąpienia o zwolnienie z zakazów w trybie i na zasadach określonych przepisami Prawa wodnego, wskazuje się zabudowane już tereny miasta (m.in. działki z wykształconą zabudową jednorodzinną), które znajdują się w zasięgu zagrożenia powodzią; na tych terenach rygorystyczne zakazy będą bowiem oznaczać zakaz lokalizacji budynków uzupełniających zainwestowanie, w postaci np. budowy budynku gospodarczego czy rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego, mającej na celu poprawienie warunków mieszkaniowych; na takich terenach celowe byłoby natomiast wprowadzanie rozwiązań technicznych minimalizujących skutki ewentualnych podtopień i powodzi.
- dla obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na rysunku zmiany studium – załącznik nr 2 – dla remontowanej i projektowanej zabudowy wprowadzać rozwiązania techniczne ograniczające powstawanie szkód w wyniku powodzi;

- zaleca się opracowanie koncepcji ochrony przeciwpowodziowej miasta w ujęciu zlewniowym;
- stosować zakaz lokalizacji inwestycji mogących spowodować znaczne zanieczyszczenie środowiska na wypadek zalania ww. obszarów w wyniku przerwania zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- dla istniejących w ramach ww. obszarów obiektów mogących spowodować znaczne zanieczyszczenie środowiska, podejmować działania modernizacyjne ograniczające możliwość zanieczyszczenia środowiska w wyniku powodzi;
- w zakresie obszarów przyrodniczo – krajobrazowych objętych ochroną prawną, dla zachowania ich walorów należy:
 - zaniechać realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - zakazać likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
 - zakazać wykonywania prac ziemnych trwale niszczących rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, naprawą, budową urządzeń wodnych,
 - zakazać dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - wprowadzić zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów, za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

IV.1.2 Ochrona, rozwój zasobów i kształtowanie środowiska kulturowego

Dla realizacji wyznaczonych kierunków kształtowania środowiska kulturowego należy podjąć i egzekwować następujące działania:

- w zakresie ochrony elementów objętych ochroną prawną:
 - określić obowiązujące standardy zabudowy dla stref konserwatorskich stanowiących prawo lokalne (poprzez co zostanie wzmocniona wartość tych przestrzeni) lub spowodować objęcie tych terenów odpowiednimi decyzjami służb ochrony zabytków,
 - podjąć działania rewaloryzacyjne budynków i elementów wnętrza urbanistycznych,
- w zakresie ochrony elementów przestrzennych krajobrazu miasta:
 - respektować osie kompozycyjne, widokowe, chronić punkty widokowe zagospodarowania terenów i kontrolowanie zamierzonych inwestycji na kierunkach ekspozycji w celu ochrony przed zeszpeceniem,
 - rewaloryzować istniejące dominanty, akcenty i układy urbanistyczne oraz wzmocniać ich walory poprzez dodanie elementów o znaczeniu kulturowym (nazwy, znaki, tablice, elementy małej architektury) podkreślających tożsamość miejsca,
 - dbać i powodować rozwój tkanki przyrodniczo-kulturowej w oparciu o zasady ochrony i eksponowania jej walorów,
- w zakresie rozszerzenia zasobów kulturowych miasta:
 - wykształcić nowe, czytelne i o odpowiednich standardach i walorach, układy urbanistyczne w oparciu o istniejące, poprzez realizację zakomponowanych układów urbanistycznych stanowiących główne wnętrza publiczne,
 - akcentować strategiczne punkty miasta i ważne miejsca poprzez wprowadzanie elementów architektury, małej architektury i zieleni, jako akcentów urbanistycznych, poprzedzone szczegółową analizą kompozycji krajobrazu miejskiego, tworząc osie kompozycyjne i widokowe oraz punkty widokowe,
 - zagospodarowywać nowe tereny nadając im wyższe niż dotychczas standardy poprzez formułowanie obowiązujących i ściśle określonych zasad zabudowy oraz wprowadzanie zieleni wysokiej o określonych walorach,
- w zakresie tworzenia ogólnego atrakcyjnego obrazu miasta:
 - podnosić jakość układów urbanistycznych tworzących główne wnętrza publiczne oraz wnętrza nowych połączeń publicznych poprzez:
 - rewaloryzację zabudowy w obrębie stref konserwatorskich i odnowę obiektów (lokalizowanie inwestorów na określonych w tym kierunku warunkach),

- eliminowanie zaniedbanej prowizorycznej zabudowy,
 - wprowadzanie nowej zabudowy kierując się kompozycją wnętrza urbanistycznego,
 - podnoszenie walorów estetycznych i kulturowych obiektów zaniedbanych,
 - systematyczne porządkowanie terenów zdewastowanych funkcjonalnie,
 - wykorzystywanie działań modernizacyjnych obiektów w celu zharmonizowania ich estetyki z założoną estetyką wnętrza urbanistycznego,
 - nadawać poszczególnym osiedlom miejskim tożsamość poprzez określenie zasad zabudowy, obowiązujących form i innych standardów spójnych dla takiej jednostki urbanistycznej, zaakcentowanie ich pochodzenia lub historii,
 - łagodzić konflikty współistniejących we wspólnym wnętrzu urbanistycznym form, poprzez określenie zasad zagospodarowania, wprowadzanie zieleni izolacyjnej i małej architektury, ujednolicającej obraz wnętrza urbanistycznego,
 - podjąć działania na rzecz opracowania kompleksowego studium ochrony i kształtowania krajobrazu dla obszaru całego miasta,
- z uwzględnieniem ustaleń „Wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami w województwie łódzkim” (pkt III.3.2).

IV.1.3 Realizacja przedsięwzięć ważnych dla rozwoju i funkcjonowania miasta w zakresie mieszkalnictwa i infrastruktury społecznej

- tworzyć warunki do rozwoju różnych form budownictwa mieszkaniowego, w tym taniego budownictwa komunalnego poprzez m.in. pozyskiwanie terenów, uzbrajanie terenów, pozyskiwanie funduszy itp.,
- tworzyć warunki do poprawy standardu mieszkań w starszych budynkach i ich otoczenia poprzez m.in. docieplanie, remonty, poprawę estetyki budynków,
- likwidować bariery architektoniczne i urbanistyczne celem zapewnienia osobom niepełnosprawnym szerszego dostępu do obiektów usługowych,
- podejmować działania w dostosowywaniu bazy oświatowej do wymogów wynikających z reformy oświaty oraz profilu kształcenia na poziomie średnim do potrzeb zmieniającego się rynku pracy,
- koordynować działania w kierunku lokalizacji usług centrotwórczych w obszarze usługowo-mieszkaniowym, wskazanych na rysunku studium,
- wykorzystywać warunki środowiskowe dla lokalizacji urzędzeń rekreacyjnych w rejonach wskazanych na rysunku studium, w szczególności w strefie rozwoju funkcji sportu i rekreacji (pkt III.6.6),
- zapewnić w rejonach lokalizacji usług publicznych niezbędnej liczby miejsc parkingowych, odpowiadającej programowi usług.

IV.1.4 Realizacja wyznaczonych kierunków rozwoju układów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej

Należy podjąć i egzekwować następujące działania:

- w zakresie komunikacji:
 - stosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających poprawę warunków zamieszkania dla zabudowy położonej w sąsiedztwie linii kolejowych,
 - modernizacja dworca kolejowego i autobusowego,
 - budowa nowych odcinków ulic klas głównych i zbiorczych (rozbudowa istniejących), w pierwszej kolejności obwodnicy śródmieścia (projektowana trasa wzdłuż linii PKP – 6KD-G i 7KD-G),
 - przebudowa geometrii skrzyżowań i działania zmierzające do usprawnienia ruchu,

- systematyczna przebudowa sieci ulic poprzez poprawę parametrów technicznych, w tym nowych nawierzchni,
 - budowa parkingów strategicznych,
 - budowa ciągów pieszych oraz systemu ścieżek rowerowych,
- w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - rozbudowa oczyszczalni ścieków,
 - rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej,
 - wdrożenie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
 - utrzymanie standardu powierzchniowego ujęcia wody i zakładu uzdatniania wody,
 - w zakresie ciepłownictwa:
 - rozbudowa sieci ciepłowniczej,
 - , stosowanie działań zmniejszających zapotrzebowanie na ciepło – ocieplanie istniejących budynków,
 - w zakresie gazownictwa:
 - rozbudowa sieci gazowej,
 - przebudowa stacji redukcyjnych I stopnia,
 - opracowanie koncepcji gazyfikacji Tomaszowa Mazowieckiego,
 - w zakresie gospodarki odpadami:
 - objęcie selektywną zbiórką odpadów obszaru całego miasta,
 - wprowadzenie pełnej segregacji odpadów na miejskim składowisku śmieci,
 - wdrożenie programu utylizacji odpadów (spalanie, kompostowanie lub inne nowe technologie),
 - w zakresie elektroenergetyki:
 - rozbudowa energetycznych systemów rozdzielczych średniego i niskiego napięcia
 - w zakresie telekomunikacji:
 - wprowadzenie nowych techniki łączności i przekazu (wdrażanie łączności bezprzewodowej, satelitarnej, internetu, telewizji kablowej itp.) przy zastosowaniu nowoczesnych technologii cyfrowych i światłowodowych.

IV.1.5 Gospodarka mieniem komunalnym

- należy tworzyć i racjonalnie gospodarować gminnym zasobem nieruchomości dla realizacji:
 - najpilniejszych inwestycji komunikacyjnych (układ dróg i parkingów),
 - budownictwa mieszkaniowego i związanych z nim urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej,
 - zadań służących celom publicznym,
 - ofert zamiany nieruchomości będących we władaniu innych podmiotów prawnych, niezbędnych na cele rozwojowe miasta,
- nieruchomości komunalne przeznaczone do zbycia zbywać łącznie z ustalonymi uprzednio warunkami zagospodarowania, zabudowy lub użytkowania, zapewniającymi zgodność z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV.1.6 Polityka lokalizacyjna

- opracowywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, pozwalające na ustalenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych istniejącego i pożądanego zagospodarowania, szczególnie w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, w tym zieleni parkowej,
- ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego warunki kształtowania zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych,

- ustalać warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla inwestycji nie wymagających uprzednio opracowania planów miejscowych, przy wykorzystaniu ustaleń zawartych w studium,
- przeznaczać grunty rolne i leśne na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

IV.2 Realizacja zadań oraz programów rządowych i ponadlokalnych

Polityka przestrzenna państwa na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego winna objąć następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- kontynuacja rozbudowy i modernizacji Szpitala Rejonowego.

Ponadto tereny przewidziane do realizacji zadań ponadlokalnych, służących celom publicznym obejmują:

- budowę obwodnicy śródmieścia od strony północnej oraz częściowo wschodniej (projektowana trasa wzdłuż linii PKP – 6KD-G i 7KD-G),
- budowę drogi na przedłużeniu ul. Orzeszkowej wraz z węzłem z drogą krajową nr S8
- budowę i przebudowę dróg wylotowych z miasta,
- rozbudowę oczyszczalni ścieków.

IV.3 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp, oraz obszary, dla których miasto zamierza sporządzić mpzp

IV.3.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynika z przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.) i dotyczy terenów górniczych.

IV.3.2 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zostały określone w pkt III.4.1.

Obszary te objęte zostały uchwałą Nr XXIV/184/2008 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całego miasta w jego granicach administracyjnych (p. pkt IV.3.4).

IV.3.3 Obszary przestrzeni publicznej

Obszar przestrzeni publicznej istotny dla całego miasta został określony w pkt III.4.2.

Obszar ten objęty został uchwałą Nr XXIV/184/2008 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całego miasta w jego granicach administracyjnych (p. pkt IV.3.4).

IV.3.4 Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Obszary, dla których miasto Tomaszów Mazowiecki zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmują cały obszar w granicach administracyjnych miasta, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zostały wskazane na rysunku Studium i obejmują w szczególności tereny w południowo-zachodniej części miasta, przeznaczone w Studium pod zabudowę mieszkaniową (Wola Wiaderno i Nagórzyce).

W dniu 27 lutego 2008 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego podjęła uchwałę Nr XXIV/184/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całego miasta w jego granicach administracyjnych.

TEKST STUDIUM
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

SPIS TREŚCI

- II. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE
- II. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - II.1 Uwarunkowania zewnętrzne
 - II.2 Uwarunkowania związane ze środowiskiem przyrodniczym
 - II.3 Uwarunkowania związane z dziedzictwem kulturowym
 - II.4 Uwarunkowania przestrzenne
 - II.5 Uwarunkowania związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną
- V. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
- VI. SYNTEZA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - IV.1 Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego
 - IV.2 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego
 - IV.3 Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta
 - IV.4 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, zwane dalej „Studium”, jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia Studium są wiążące dla organów miasta przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium zostało zatwierdzone uchwałą Nr III/35/2002 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2002 r.

Uchwałą Nr XII/158/03 z dnia 15 października 2003 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przystąpiła do sporządzania zmiany Studium w zakresie układu komunikacyjnego i przeznaczenia niektórych terenów, w związku z opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Zmiana Studium została zatwierdzona uchwałą Nr XLV/412/05 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 5 października 2005 r.

Uchwałą Nr XLV/458/06 z dnia 29 marca 2006 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przystąpiła do sporządzania zmiany Studium w celu wyznaczenia terenu pod budowę gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, w szczególności stacją gazowo – pomiarową i stacją redukcyjno – pomiarową. Zmiana Studium została zatwierdzona uchwałą Nr LX/502/06 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2006 r.

Uchwałą Nr XXIII/170/2008 z dnia 30 stycznia 2008 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przystąpiła do zmiany Studium obejmującej obszar całego miasta. Zmiana ta ma na celu dostosowanie polityki przestrzennej miasta do obecnej sytuacji społeczno-gospodarczej, m.in. kształtującej się po uzyskaniu przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej, a także uwzględnienie nowych programów i planów, sporządzanych w szczególności przez władze województwa.

Na Studium składają się:

- tekst Studium – „Uwarunkowania przestrzennego rozwoju miasta”,
- rysunek Studium – „Uwarunkowania rozwoju wynikające z zagospodarowania przestrzennego – plansza w skali 1:10 000”,
- rysunek Studium – „Uwarunkowania rozwoju infrastruktury technicznej – plansza w skali 1:10 000”,
- tekst zmiany Studium – „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta”,

- rysunek zmiany Studium – „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta – struktura funkcjonalno – przestrzenna” – plansza w skali 1:10 000
- rysunek zmiany Studium – „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta – infrastruktura techniczna” – plansza w skali 1:10 000
- tekst – „Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń Studium”

II. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II.1 Uwarunkowania zewnętrzne

Uwarunkowania zewnętrzne, z uwagi na rangę miasta Tomaszowa Mazowieckiego w strukturze sieci osadniczej, wynikają przede wszystkim z planów i programów o charakterze wojewódzkim, do których należą w szczególności:

- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”, przyjęty uchwałą Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10 października 2002 r. Nr 249, poz. 3166) – miasto pełni funkcję ośrodka subregionalnego z funkcjami krajowymi, m.in. w zakresie obsługi ruchu turystycznego, a ponadto leży w kompleksie łódzkiej strefy ekonomicznej i stanowi znaczący węzeł rozwoju społeczno-gospodarczego, będąc predysponowanym m.in. do roli ośrodka logistycznego;
- „Wojewódzki program opieki nad zabytkami w województwie łódzkim”, przyjęty uchwałą Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 19 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 28 lipca 2007 r. Nr 239, poz. 2218) – układ urbanistyczny miasta wskazany jest do rewitalizacji w zakresie zabudowy, układu komunikacyjnego i zieleni.

II.2 Uwarunkowania związane ze środowiskiem przyrodniczym

Uwarunkowania związane ze środowiskiem przyrodniczym wynikają przede wszystkim z istniejących i projektowanych form ochrony przyrody i środowiska, do których należą w szczególności:

- rezerwat „Niebieskie Źródła”,
- projektowane Obszary Natura 2000 „Niebieskie Źródła” i „Łąki Cieślówickie”,
- Spalski Park Krajobrazowy,
- projektowany Spalsko-Sulejowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody,
- stanowiska dokumentacyjne,
- główne zbiorniki wód podziemnych,
- obszary zagrożenia powodzią.

II.3 Uwarunkowania związane z dziedzictwem kulturowym

Uwarunkowania związane z dziedzictwem kulturowym wynikają przede wszystkim z obowiązujących form ochrony zabytków, do których należą w szczególności:

- strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „W” i „OW”,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej.

II.4 Uwarunkowania przestrzenne

Uwarunkowania przestrzenne wynikają przede wszystkim ze struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, na którą składa się w szczególności:

- istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenów,
- istniejąca infrastruktura mieszkaniowa oraz infrastruktura z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji.

II.5 Uwarunkowania związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną

Uwarunkowania związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną wynikają przede wszystkim z istniejącej i planowanej sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, na którą składają się w szczególności:

- drogi krajowe, w tym ekspresowe,
- droga wojewódzka i drogi powiatowe, w tym obwodnica śródmieścia,
- linie kolejowe, w tym planowane połączenie z Centralną Magistralą Kolejową,
- sieci przesyłowe i rozdzielcze, w tym magistrala wodociągowa, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz gazociągi wysokiego ciśnienia.

III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zakładany rozwój przestrzenny miasta ma na celu wzmocnienie rangi Tomaszowa Mazowieckiego jako ośrodka subregionalnego z istotnymi funkcjami w zakresie turystyki, sportu i rekreacji oraz przemysłu i logistyki. Rozwój ten oparty będzie na poszanowaniu wartości środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego. Wobec istniejącej od kilku lat tendencji do zamieszkiwania na terenie gmin ościennych, skutkującej zmniejszaniem się liczby mieszkańców miasta, polityka przestrzenna ma na celu również poprawę jakości życia w mieście, w tym podniesienie standardu zamieszkiwania.

IV. SYNTEZA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

IV.1 Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

Kierunku ochrony środowiska przyrodniczego obejmują w szczególności wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów:

- na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
- na obszarach zagrożenia powodzią,
- na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych.

IV.2 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego

Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego obejmują w szczególności:

- wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w strefach ochrony konserwatorskiej,
- wprowadzenie ustaleń w zakresie rewitalizacji istniejącej zabudowy i przestrzeni publicznych.

IV.3 Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta obejmują w szczególności:

- wyznaczenie terenów pod zabudowę, w tym pod rozwój mieszkalnictwa oraz rozwój obiektów przemysłowych i logistycznych,
- wyznaczenie terenów wyłączonych z zabudowy oraz o specjalnych warunkach zabudowy, pełniących funkcje m.in. ekologiczne i rekreacyjne,
- wyznaczenie przestrzeni publicznej oraz terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów (wysokość zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej) oraz innych wymagań dotyczących kształtowania zabudowy miasta.

Strefy polityki przestrzennej

Strukturę polityki przestrzennej miasta Tomaszowa Mazowieckiego tworzą trzy strefy określające przyjęte kierunki rozwoju, a jednocześnie przeznaczenie terenu. Są to:

- I – Strefa mieszkaniowo-usługowa
- II – Strefa usługowo-przemysłowa
- III – Strefa przyrodniczo-ekologiczna

Strefę I i II stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, natomiast strefę III tereny wyłączone z zabudowy lub o specjalnych warunkach zabudowy.

W ramach ww. stref zostały wyodrębnione podstawowe typy terenów, dla których określono: rodzaj użytkowania oraz kierunki i wytyczne ich przekształceń, stanowiące podstawę dalszych opracowań planistycznych, wydawanych decyzji oraz działań podejmowanych w ramach zarządzania przestrzenią.

Uzupełnienie ww. stref stanowią tereny komunikacji.

IV.4 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obejmują w szczególności wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- modernizacji i rozbudowy układu drogowego, w tym budowy obwodnicy śródmieścia w ciągu drogi wojewódzkiej Łódź – Opoczno oraz budowy postulowanej drogi ekspresowej Łódź – Kielce,
- modernizacji sieci kolejowej, dla uzyskania szybkich połączeń w relacjach Łódź – Centralna Magistrala Kolejowa (Kraków/Katowice) oraz Łódź – Radom – Lublin,
- modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, w tym zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Maz.

Zenon Adamowski