

**Analiza zmian
w zagospodarowaniu przestrzennym
miasta Tomaszowa Mazowieckiego
w latach 2014 – 2019**

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

Opracowanie:

Wydział Architektury Urzędu Miasta
w Tomaszowie Mazowieckim

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

mgr inż. arch. Anna Smaś

mgr Michał Filipiński

Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Podstawa prawna oraz cel i przedmiot opracowania	4
3. Materiały źródłowe.....	6
4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego	7
4.1 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.....	7
4.2 Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	15
4.3 Wpływ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zagospodarowanie przestrzenne miasta	18
5. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego	20
5.1 Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z wymogami wynikającymi z przepisów prawa.....	20
5.2 Analiza złożonych wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta	24
5.3 Wnioski dotyczące aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	25
6. Analiza aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego	27
6.1 Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów prawa.....	27
6.2 Analiza złożonych wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmian.....	37
6.3 Wnioski dotyczące aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	44
7. Analiza postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	45
8. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego	49
9. Propozycje do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.....	51

1. Wstęp.

Jednym z głównych obowiązków gminy określonym w ustawie o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) jest zapewnienie na jej obszarze ładu przestrzennego, a do zadań własnych gminy należy między innymi ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów leżących w jej granicach administracyjnych.

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

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

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

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

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

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

2. Podstawa prawna oraz cel i przedmiot opracowania.

Podstawą prawną przedmiotowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

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

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

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

Prezydent miasta przekazuje radzie miejskiej wyniki powyższych analiz, po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno – architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

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

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego została sporządzona za lata 2010 – 2013. Jej wyniki zostały przyjęte uchwałą nr IX/73/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Natomiast opracowany na podstawie wyników ww. analizy „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata

2016 – 2020” został przyjęty zarządzeniem nr 123/2016 Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 16 marca 2016 r.

Niniejsze opracowanie obejmuje okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2019 r. Analizą i oceną objęto obszar miasta Tomaszowa Mazowieckiego w jego granicach administracyjnych.

3. Materiały źródłowe.

W opracowaniu wykorzystano następujące materiały:

- uchwała Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w granicach miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- uchwały Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski o zmianę oraz opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego skierowane do Prezydenta Miasta w latach 2014 – 2019,
- wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego skierowane do Prezydenta Miasta w latach 2014 – 2019,
- decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Prezydenta Miasta w latach 2014 – 2019,
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Prezydenta Miasta w latach 2014 – 2019,
- uchwała nr IX/73/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- zarządzenie nr 123/2016 Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie zatwierdzenia „Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2016 – 2020”,
- rejestr decyzji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzony przez Marszałka Województwa Łódzkiego (<http://bip.bppwl.lodzkie.pl/categories/2087>),
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody prowadzony przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska (<http://crfop.gdos.gov.pl>),
- geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>).

4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

4.1 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

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

Analizy dokonano na podstawie danych zawartych w rejestrze wydanych decyzji o warunkach zabudowy prowadzonym w Wydziale Architektury Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim, zgodnie z art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizą objęto wyłącznie decyzje pozytywne.

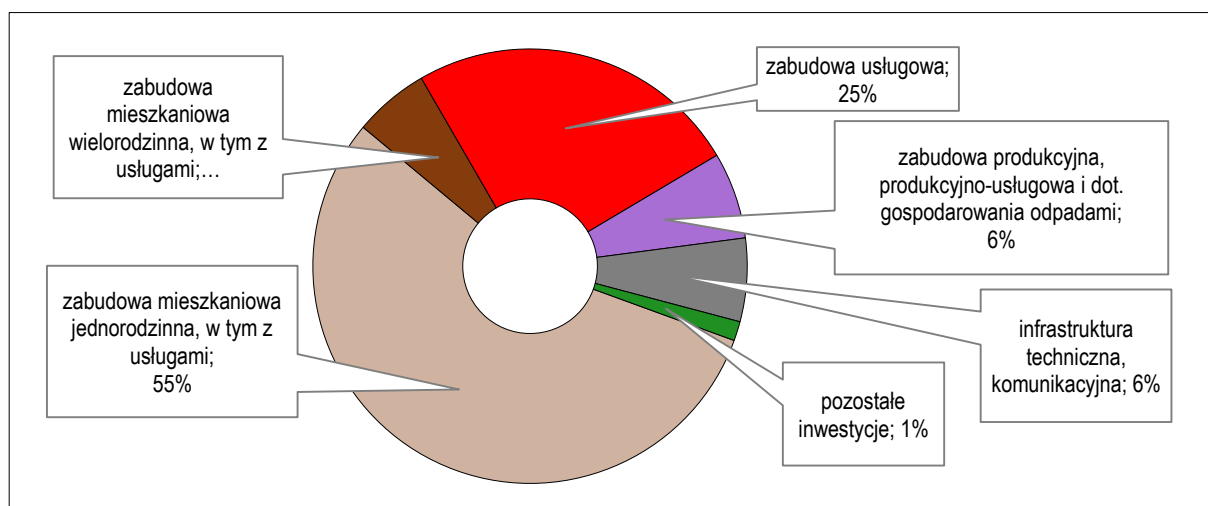
W analizowanym okresie wydano łącznie 838 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 619 decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a 160 decyzji dotyczyło zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków. Pozostałe 59 decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło innych obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej niezaliczonych do inwestycji celu publicznego. Liczbę wydanych w poszczególnych latach decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na dotyczące budowy, rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynków, zmiany sposobu użytkowania budynków oraz budowy innych obiektów w tym infrastruktury technicznej zestawiono w tabeli nr 1.

Lp.	Rodzaj decyzji	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	Razem
1.	Decyzje o warunkach zabudowy dot. budowy, rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynków	91	121	104	131	66	106	619
2.	Decyzje o warunkach zabudowy dot. zmiany sposobu użytkowania budynków	22	28	32	26	17	35	160
3.	Decyzje o warunkach zabudowy dot. innych obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej	13	17	5	4	9	11	59

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na dotyczące budowy, rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynków, zmiany sposobu użytkowania budynków oraz budowy innych obiektów w tym infrastruktury technicznej.

W analizowanym okresie ponad połowa (55%) wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W następnej kolejności zainteresowanie inwestorów skupiało się na zabudowie usługowej co widać

w liczbie wydanych dla tej funkcji decyzji (25%). Zdecydowanie mniej decyzji (6%) dotyczyło zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym z usługami), zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz związanej z gospodarowaniem odpadami (6%) oraz dotyczących szeroko pojętej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niebędącej inwestycjami celu publicznego (również 6%). Jeden procent wydanych decyzji to decyzje dotyczące innych, nietypowych inwestycji takich jak np. budowa toru motocrossowego czy stawu rekreacyjnego. Procentowy udział wszystkich funkcji w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014 – 2019 przedstawiono na wykresie nr 1.



Wykres 1. Procentowy udział poszczególnych funkcji w wydanych w latach 2014 – 2019 decyzjach o warunkach zabudowy.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy utrzymuje się na stałym poziomie 141 – 166 decyzji rocznie, za wyjątkiem lat 2014 i 2018, w których wydano nieco mniej decyzji.

Tabela poniżej przedstawia liczbę wydanych w poszczególnych latach decyzji o warunkach zabudowy ze szczegółowym podziałem na funkcje.

Funkcja	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	Razem
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	64	79	65	91	45	89	433
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MN/U)	5	3	5	1	5	2	21
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (M/U)	0	1	2	0	0	8	11
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	1	5	1	7	7	8	29
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (MW/U)	2	5	3	3	4	1	18
Zabudowa letniskowa (ML)	1	0	0	0	0	0	1
Zabudowa mieszkaniowa typu zagrodowego (RM)	0	0	0	1	0	1	2
Obiekty produkcji rolniczej (RU)	0	1	1	0	0	0	2
Zabudowa usługowa (U)	35	40	49	42	16	26	208
Zabudowa produkcyjno-usługowa (P/U)	1	11	2	1	0	1	16
Zabudowa produkcyjna (P)	3	4	8	11	6	2	34
Gospodarowanie odpadami (O)	1	0	0	0	0	3	4

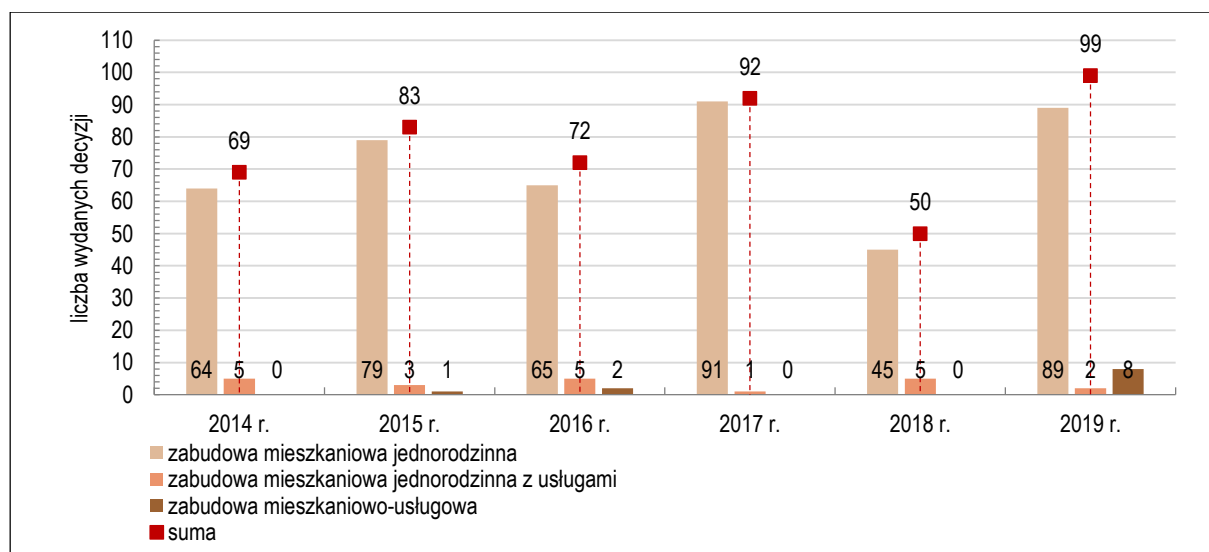
Infrastruktura komunikacyjna niezaliczona do inwestycji celu publicznego	7	7	1	1	3	2	21
Infrastruktura techniczna niezaliczona do inwestycji celu publicznego	5	10	4	3	4	5	31
Obiekty inne	1	0	0	0	2	4	7
<i>Razem</i>	<i>126</i>	<i>166</i>	<i>141</i>	<i>161</i>	<i>92</i>	<i>152</i>	<i>838</i>

Tabela 2. Liczba wydanych w poszczególnych latach decyzji o warunkach zabudowy ze szczegółowym podziałem na funkcje.

Liczba wydawanych w analizowanym okresie decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na niewielką tendencję spadkową w stosunku do liczby wydawanych decyzji w latach objętych poprzednią analizą (2010-2013). Mniejsza liczba wydanych decyzji może wynikać z faktu, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane są tylko dla terenów, na których nie obowiązują plany miejscowe. Tymczasem od 2015 r. systematycznie przybywa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych obszarów miasta, co zostało przeanalizowane w rozdziale 7.

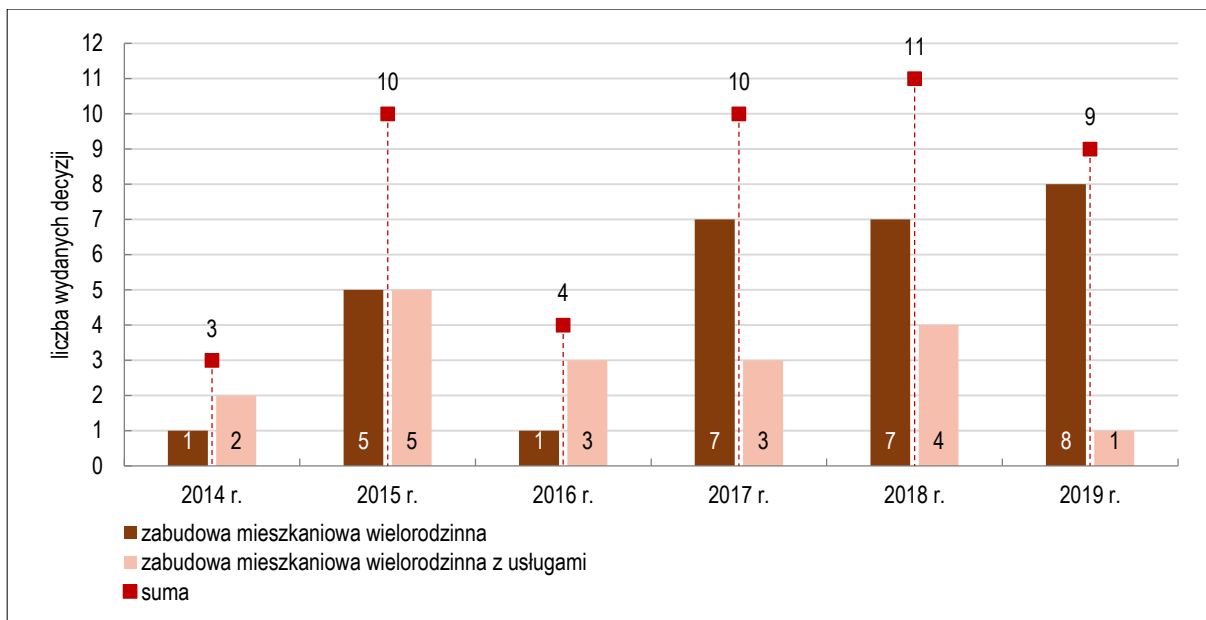
W analizowanym okresie ilość decyzji wydawanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami utrzymywała się na ustabilizowanym poziomie (69 – 99 decyzji) z wyjątkiem 2018 r., w którym wydano jedynie 50 decyzji.

Zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi przez zabudowę jednorodziną należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym wśród przedstawionych na wykresie nr 2 danych, część decyzji dotyczy tylko budynków gospodarczych i garażowych uzupełniających zabudowę mieszkaniową. W całym okresie analizowanym 11% decyzji wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dotyczyło budowy tylko budynku gospodarczego bądź garażowego uzupełniającego funkcję podstawową. Przy czym zauważyć można tendencję spadkową dla tych inwestycji od 16 % w 2014 r. i 20 % w 2015 r. do 7 % w 2019 r.



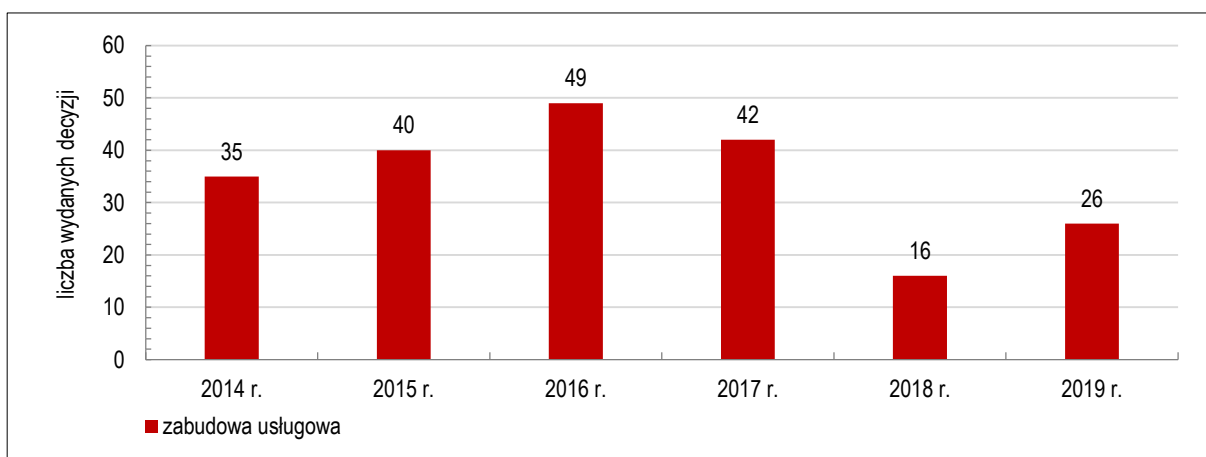
Wykres 2. Liczba wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami.

Liczba decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami, stanowi niewielki odsetek wszystkich wydawanych decyzji. W pierwszych trzech latach analizowanego okresu ilość wydanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łącznie z zabudową wielorodzinną z usługami podlegała wahaniom, aby od 2017 r. utrzymać ustabilizowany poziom, stanowiący 9 – 11 wydanych decyzji rocznie, co przedstawiono na wykresie nr 3.



Wykres 3. Liczba wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami.

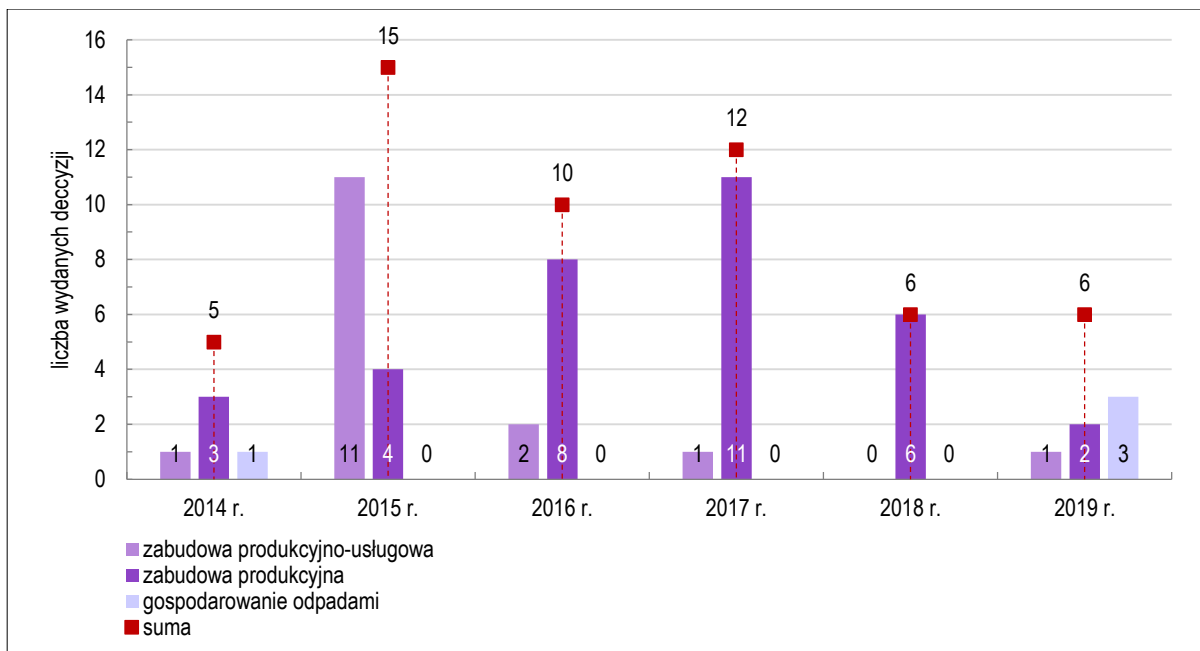
Ilość decyzji wydawanych dla zabudowy usługowej utrzymywała się w latach 2014 – 2017 na ustabilizowanym poziomie. Natomiast w 2018 r. widać duży spadek liczby wydanych decyzji dla zabudowy usługowej, po którym w 2019 r. nastąpił niewielki wzrost (wykres nr 4).



Wykres 4. Liczba wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy usługowej.

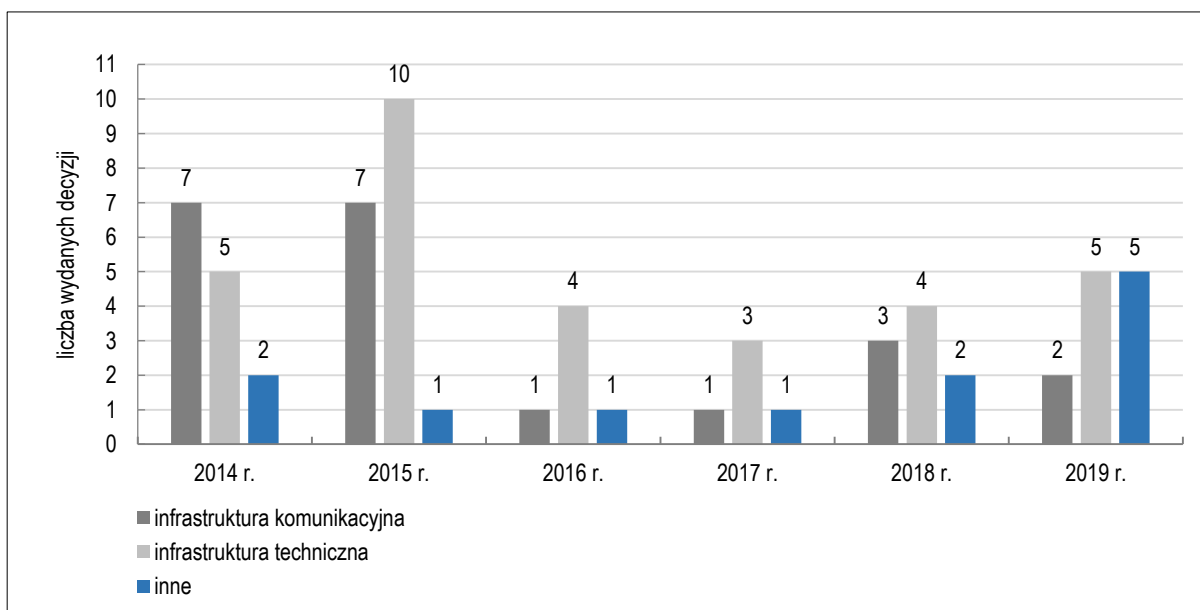
Liczba decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i związanej z gospodarowaniem odpadami również stanowi niewielki odsetek wszystkich wydawanych decyzji. Liczba inwestycji o charakterze produkcyjnym, po wzroście w pierwszych latach analizy, przejawia w ostatnich dwóch latach tendencję spadkową (wykres nr 5). Inwestycje

o funkcji produkcyjno – usługowej, za wyjątkiem roku 2015 r., w którym wydano 11 decyzji utrzymują się na stałym, minimalnym poziomie 1 – 2 decyzji rocznie. Natomiast w całym analizowanym okresie dla inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami wydano jedną decyzję w 2014 r. i trzy decyzje w 2019 r. W badanym okresie inwestycje o charakterze produkcyjnym przeważają nad inwestycjami o funkcji mieszanej produkcyjno – usługowej.



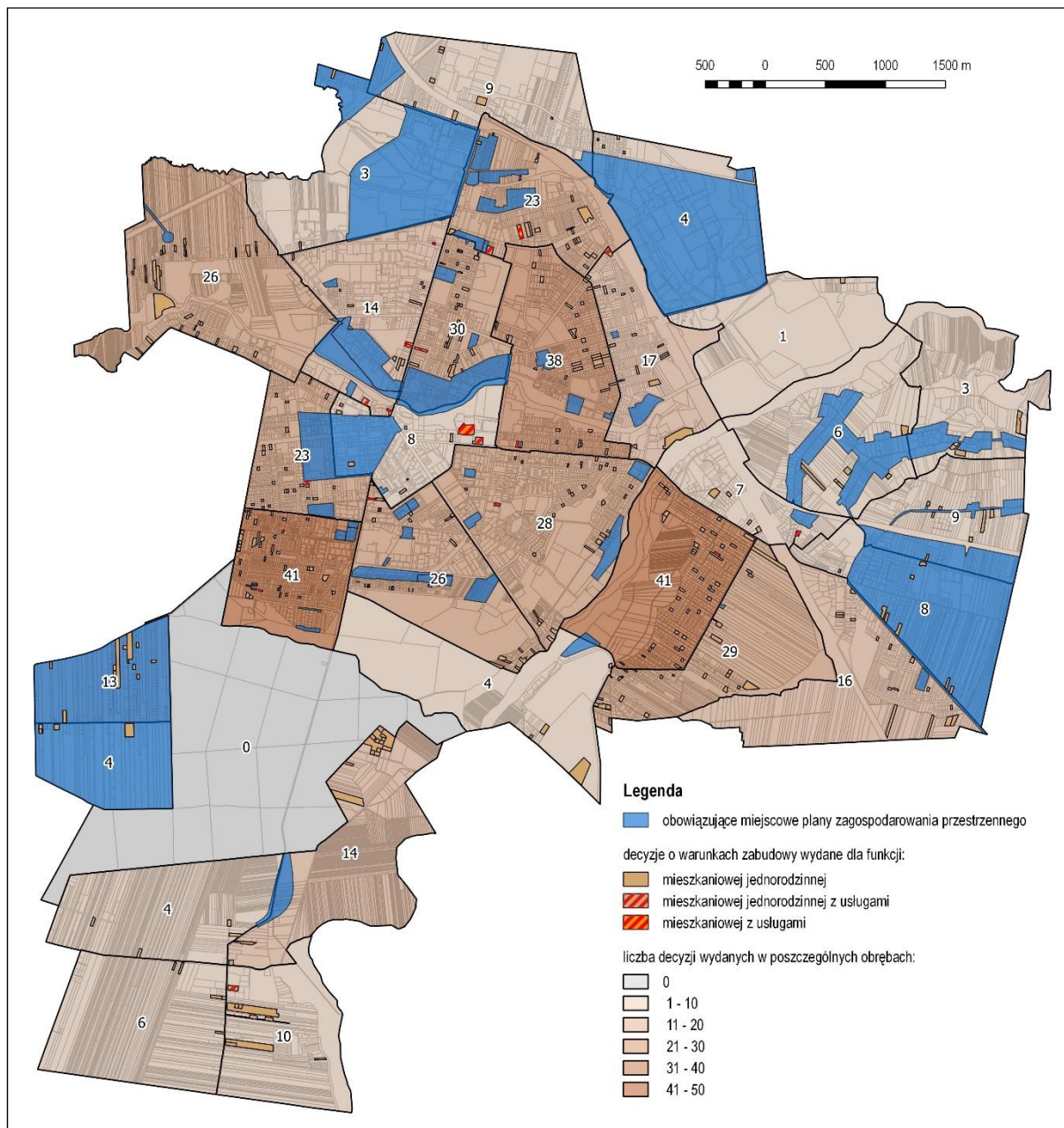
Wykres 5. Liczba wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy produkcyjnej, usługowo – produkcyjnej i związanej z gospodarowaniem odpadami.

W stosunku do pierwszych dwóch lat objętych analizą od 2016 r. odnotowano wyraźny spadek ilości wydanych decyzji dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezaliczonej do inwestycji celu publicznego, co przedstawiono na wykresie poniżej.



Wykres 6. Liczba wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezaliczonej do inwestycji celu publicznego oraz dla pozostałych inwestycji.

Rozkład przestrzenny wydanych decyzji z uwzględnieniem funkcji zabudowy wskazuje, że inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (również z usługami) stanowią przede wszystkim dogęszczenie zabudowy na terenach istniejących osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rysunek nr 1).

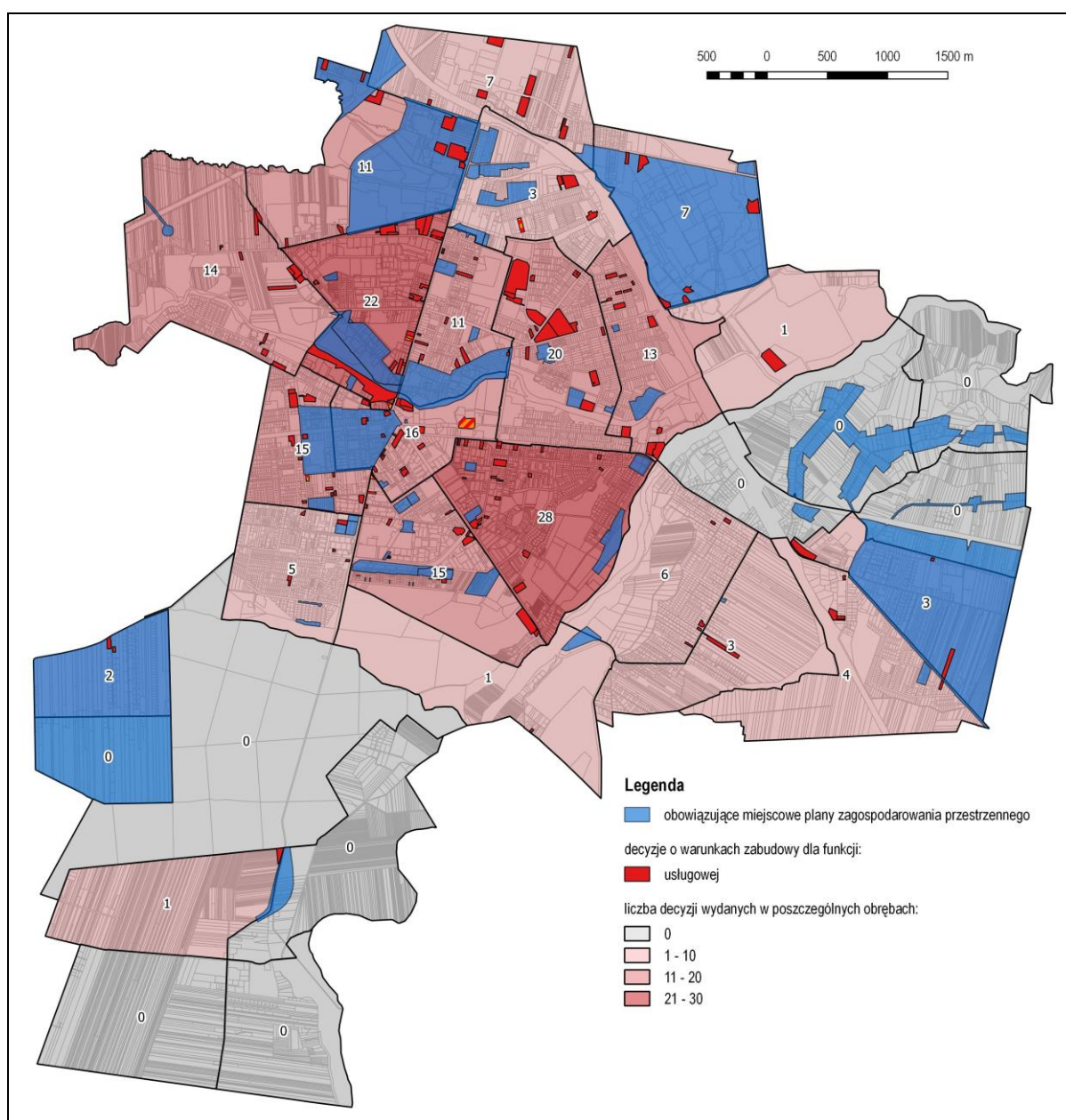


Rysunek 1. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami.

Najwięcej decyzji wydano w dzielnicy Ludwików (70 decyzji) oraz na osiedlach usytuowanych na obrzeżach centrum miasta w rejonie ulic: Zielonej i Podleśnej (41 decyzji) oraz w rejonie ulic: Szczęśliwej, Spalskiej i Skłodowskiej-Curie (38 decyzji). Na obrzeżach miasta ruch inwestycyjny jest umiarkowany o czym świadczy liczba decyzji, których najwięcej wydano w rejonie ulicy Zawadzkiej i Mostowej (26 decyzji), w Nagórzycach (20 decyzji), w rejonie ulic: Michałowskiej, Kolejowej,

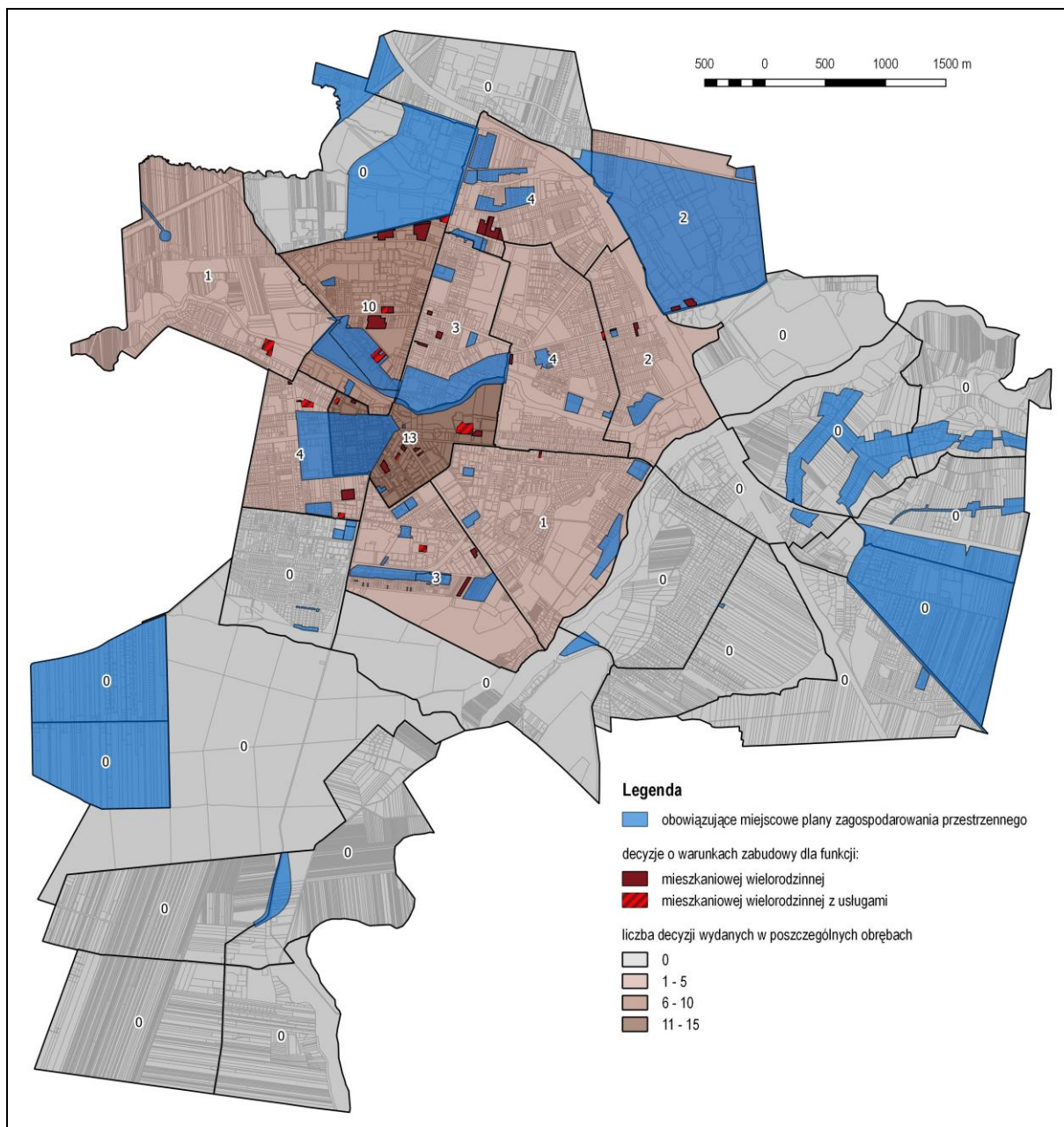
i Podoby (18 decyzji). W pozostałych peryferyjnych dzielnicach wydano jeszcze mniej decyzji: 16 decyzji w rejonie ulicy Wąwalskiej i Opoczyńskiej, 14 decyzji w Józefowie, 9 decyzji w Starzycach.

Zainteresowanie realizacją zabudowy typowo usługowej dotyczy przede wszystkim terenów położonych w centrum i na obrzeżach centrum miasta, od ulicy Zawadzkiej i Chopina na północy do ulicy Słowackiego i Wierzbowej na południu oraz od ulicy Bema na zachodzie do ulicy Mazowieckiej i Szczęśliwej na wschodzie miasta. W peryferyjnych dzielnicach miasta zainteresowanie inwestycjami usługowymi jest niewielkie. W analizowanym okresie w Ludwikowie wydano jedynie 9 decyzji dla funkcji usługowej, w rejonie ulicy Wąwalskiej i Opoczyńskiej wydano 4 decyzje, w Nagórzycach wydano jedną decyzję, a w rejonie ulic Kolejowej, Michałowskiej i Podoby nie wydano żadnej decyzji dla zabudowy usługowej (rysunek nr 2).



Rysunek 2. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji usługowej.

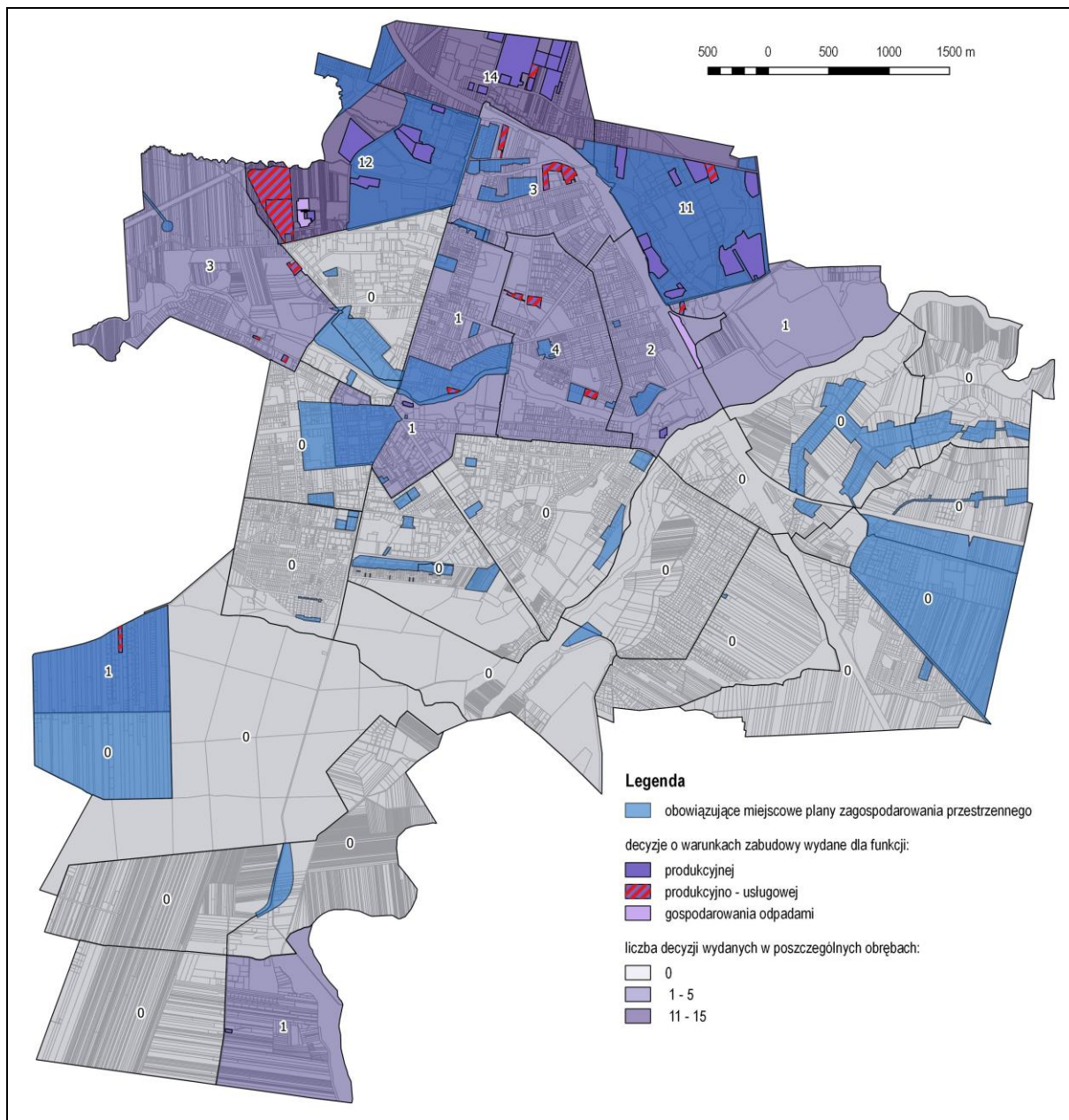
Na terenie miasta zauważalne jest niewielkie zainteresowanie realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (47 decyzji w ciągu 6 lat). Decyzje te realizowane są na zasadzie dogęszczenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i w zdecydowanej większości dotyczą budowy jednego – dwóch budynków. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przedstawiono na rysunku nr 3.



Rysunek 3. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami.

Tak samo niewielkie było zainteresowanie inwestycjami o charakterze produkcyjnym, produkcyjno – usługowym i związanym z gospodarowaniem odpadami. Inwestycje o takim przeznaczeniu planowano przede wszystkim w północnej części miasta w rejonie ulic Piaskowej i Wysokiej oraz Ujezdziej i Zawadzkiej, a także na terenie po byłym zakładzie Wistom. Przy czym

z uwagi na fakt, że dla obszaru po zakładzie Wistom uchwalono plan miejscowy spora część wydanych na tym terenie decyzji o warunkach zabudowy została wygaszona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji o charakterze produkcyjnym, produkcyjno – usługowym i związanym z gospodarowaniem odpadami przedstawiono na rysunku nr 4.



Rysunek 4. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i związanej z gospodarowaniem odpadami.

4.2 Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

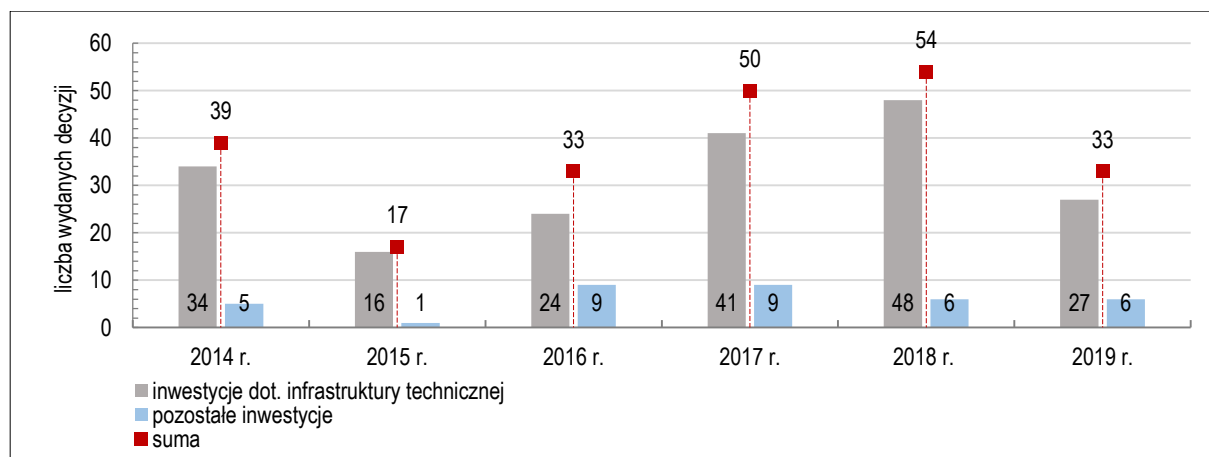
Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje w sytuacji gdy zamierzenie inwestycyjne planowane jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konieczność ta wynika z art. 50 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przez inwestycje celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także krajowym oraz metropolitalnym bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).

Analizy dokonano na podstawie danych z rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzonego w Wydziale Architektury Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim oraz rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzonego przez Marszałka Województwa Łódzkiego, zgodnie z art. 57 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono także decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów zamkniętych wydawane przez Wojewodę Łódzkiego.

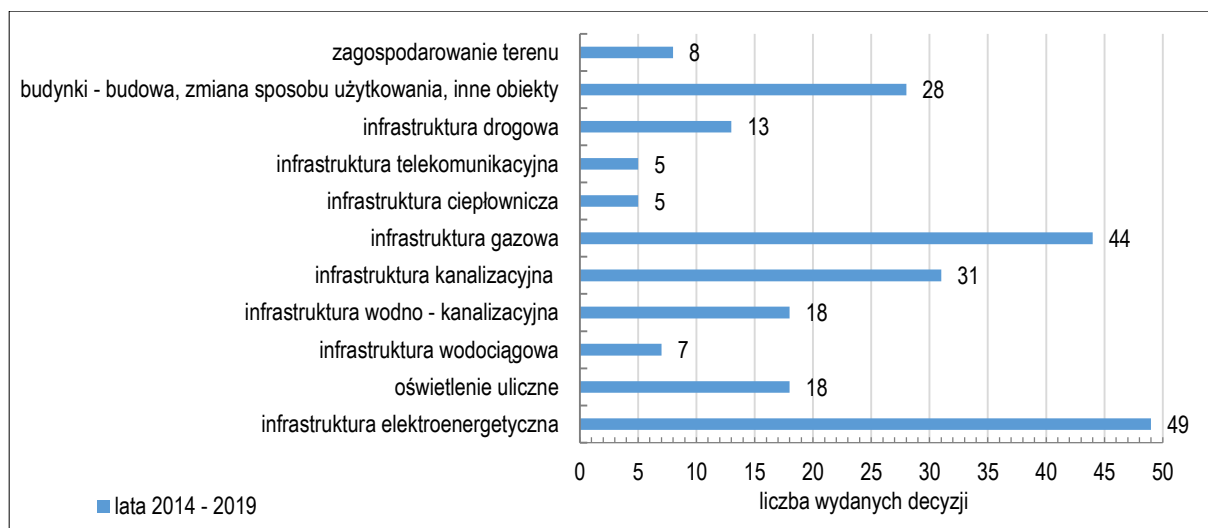
W analizowanym okresie Prezydent Miasta wydał łącznie 226 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z czego 190 decyzji dotyczyło obiektów infrastruktury technicznej oraz drogowej. Pozostałe 36 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków (np. budowa żłobka, obiektu sportowego – Areny Lodowej), a także zagospodarowania terenów (np. przebudowa i modernizacja przystani nad rzeką Pilicą, rewaloryzacja parku na terenie Muzeum). Liczbę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczących infrastruktury technicznej oraz pozostałych inwestycji wydanych w poszczególnych latach przedstawiono na wykresie nr 7.



Wykres 7. Liczba wydanych w latach 2014 – 2019 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczących infrastruktury technicznej oraz dotyczących pozostałych inwestycji.

Decyzje dotyczące infrastruktury technicznej stanowiły 84% wszystkich wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Spośród tych decyzji najwięcej dotyczyło

lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej (z wyłączeniem oświetlenia ulicznego) oraz infrastruktury gazowej, odpowiednio 49 i 44 decyzje (wykres nr 8). Spośród pozostałych decyzji wydanych dla infrastruktury technicznej 31 decyzji wydano dla inwestycji celu publicznego dotyczącego infrastruktury kanalizacyjnej, 7 decyzji dotyczących infrastruktury wodociągowej oraz 18 decyzji dotyczących budowy infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Również 18 decyzji dotyczyło realizacji oświetlenia ulicznego. 13 decyzji wydano dla inwestycji związanych z infrastrukturą drogową, a po 5 decyzji wydano dla sieci ciepłowniczej i infrastruktury związanej z telefonią komórkową.



Wykres 8. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych łącznie w latach 2014 – 2019, z podziałem na rodzaj inwestycji.

Poza decyzjami dotyczącymi infrastruktury technicznej 8 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyło inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, a 28 decyzji dotyczyło zmiany sposobu użytkowania oraz budowy budynków bądź innych obiektów (np. lądowiska dla śmigłowców ratunkowych Lotniczego Pogotowia Ratunkowego).

Z analizy prowadzonego przez Marszałka Województwa Łódzkiego, zgodnie z art. 57 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim wynika, że w analizowanym okresie, na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego została wydana jedna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym dotycząca budowy obiektu sportowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Strzeleckiej (Arena Lodowa).

Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2014 – 2019 przez Wojewodę Łódzkiego dla inwestycji zlokalizowanych na terenach zamkniętych utrzymywała się na stałym, minimalnym poziomie 1 – 2 decyzji rocznie, z wyjątkiem 2018 r., w którym na terenach zamkniętych nie została wydana przez Wojewodę Łódzkiego żadna decyzja.

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

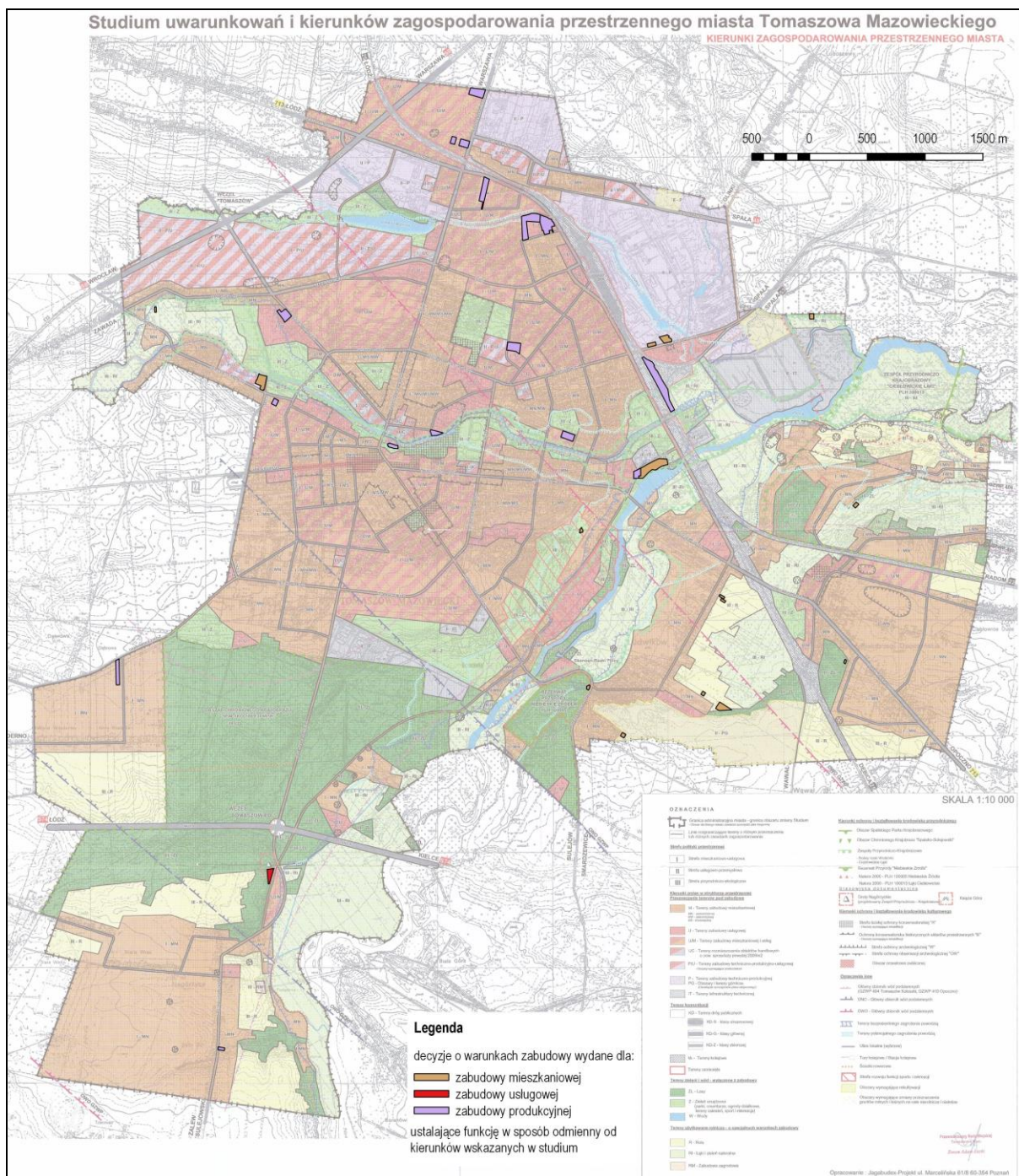
Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy utrzymuje się na stałym dość wysokim poziomie. Na dużą liczbę wydanych decyzji niewątpliwie wpływa fakt, że jedynie 17,5% terenu miasta objęte jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a inwestycje planowane na obszarach nie objętych planami, muszą uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Natomiast liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego podlega ciągłym wahaniom od 17 decyzji w 2015 r., poprzez 33 decyzje w 2015 r. i 2019 r. do nawet 54 decyzji w 2018 r.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane w Tomaszowie Mazowieckim dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej również jako przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, a także zmiana sposobu użytkowania budynków o innej funkcji. Zwraca uwagę niewielka liczba decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (od 3 do 11 decyzji rocznie). Zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna stanowią przede wszystkim dogęszczenie zabudowy na terenach istniejących osiedli. Liczba decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydawanych na obrzeżach miasta jest zdecydowanie niższa niż na obszarach bliżej centrum. Nie ma również presji inwestycyjnej w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach niezurbanizowanych stanowiących peryferyjne dzielnice miasta.

Decyzje dotyczące usług stanowią jedną czwartą wszystkich wydanych decyzji i koncentrują się w centrum miasta oraz w istniejących na obrzeżach centrum obszarach koncentracji zabudowy mieszkaniowej i wielofunkcyjnej.

Z kolei nieliczne inwestycje w zakresie funkcji produkcyjnych i produkcyjno-usługowych oraz związanych z gospodarowaniem odpadami koncentrują się w północnej części miasta, w rejonie dobrze skomunikowanym z drogą ekspresową S8 i drogą krajową nr 48.

Zdecydowana większość decyzji o warunkach zabudowy wydanych zostało na obszarach przewidywanych w obowiązującym studium na cele inwestycyjne i zgodnie ze wskazanymi w nim kierunkami zmian w strukturze przestrzennej miasta. Jedynie 4 % wszystkich wydanych decyzji ustala funkcję zabudowy w sposób odmienny niż kierunek wskazany w studium. Są to decyzje dla zabudowy mieszkaniowej wydane na terenach wskazanych w studium jako tereny użytkowane rolniczo, lasy oraz tereny zieleni urządzonej (15 decyzji) i na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną (3 decyzje), a także decyzje dla zabudowy produkcyjnej wydane na terenach wskazanych w studium pod zabudowę mieszkaniową bądź usługową (16 decyzji). Na rysunku nr 5 zaznaczono obszary, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy w sposób odmienny niż kierunek wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.



Rysunek 5. Wydane w latach 2014 – 2019 decyzje o warunkach zabudowy ustalające funkcję zabudowy w sposób odmienny niż kierunek wskazany w studium.

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

5. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

5.1 Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z wymogami wynikającymi z przepisów prawa.

Uchwałą nr LI/445/09 z dnia 28 grudnia 2009 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwaliła (w formie tekstu jednolitego) zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Wymieniony wyżej, obowiązujący obecnie dokument studium, sporządzony był z uwzględnieniem uspołecznienia procesu planowania, a także z zachowaniem procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

Szereg zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów mających wpływ na planowanie przestrzenne na poziomie gminy, które nastąpiły od momentu sporządzenia Studium spowodowało, że w art. 10 ww. ustawy pojawiły się kolejne elementy, które winny być uwzględniane i określane w Studium. W tabeli poniżej przedstawiono analizę wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonych po uchwaleniu obowiązującego Studium.

<i>Lp.</i>	<i>Wymogi wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone po uchwaleniu Studium</i>	<i>Wnioski z analizy ustaleń studium</i>
1.	Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; (art. 10 ust. 1 pkt 4a).	Do końca 2019 r. dla województwa łódzkiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.
2.	Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, - prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,	Studium określa uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta, przy czym określenie tych uwarunkowań nie wymagało uwzględnienia wymienionych analiz, prognoz, możliwości finansowania oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

	<p>- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</p> <p>- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (sporządzonego zgodnie z wymogami art. 10 ust. 5 ww. ustawy); (art. 10 ust. 1 pkt 7).</p>	
3.	<p>Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; (art. 10 ust. 1 pkt 11).</p>	<p>Na terenie miasta nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.</p>
4.	<p>Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej; (art. 10 ust. 1 pkt 15).</p>	<p>Studium określa działania dot. przeciwdziałania zagrożeniu powodzią oraz wskazuje tereny bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią. Tereny bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią zostały wskazane w studium w oparciu o sporządzone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej studia powodziowe.</p> <p>Obecnie, od 15 kwietnia 2015 r. dla rzeki Pilicy oraz dla rzeki Wolbórki obowiązują mapy zagrożenia powodziowego, wyznaczające w szczególności obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obszary szczególnego zagrożenia powodzią itd. Ustalenia zawarte na tych mapach są rozbieżne z ustaleniami wprowadzonymi do studium na podstawie wcześniejszych dokumentów.</p>
5.	<p>Określenie:</p> <p>- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</p> <p>- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę; (art. 10 ust. 2 pkt 1).</p>	<p>Studium określa kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.</p> <p>Określenie przedmiotowych kierunków nie wymagało sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p>
6.	<p>Określenie obszarów oraz zasad ochrony krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego; (Art. 10 ust. 2 pkt 3).</p>	<p>Studium określa zasady ochrony krajobrazu i krajobrazu kulturowego miasta.</p>
7.	<p>Określenie obszarów wymagających remediacji; (Art. 10 ust. 2 pkt 14).</p>	<p>W obowiązującym studium nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.</p>
8.	<p>Określenie obszarów zdegradowanych; (Art. 10 ust. 2 pkt 14a).</p>	<p>W obowiązującym studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.</p>
9.	<p>Określenie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie; (Art. 10 ust. 2 pkt 16).</p>	<p>W obowiązującym studium nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.</p>

10.	Wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; jeżeli na obszarze gminy przewiduje się takie obszary; (Art. 10 ust. 2a).	W obowiązującym studium, zagadnienia dotyczące lokalizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii nie zostały uwzględnione.
-----	--	--

Tabela 3. Analiza wprowadzonych po uchwaleniu obowiązującego studium zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określających nowe wymogi dla studium.

Z powyższego zestawienia wynika, że część zagadnień, pomimo iż nie było takiego obowiązku zostało w studium określonych. Część zagadnień nie zostało uwzględnionych w studium z uwagi na fakt, że nie występują one na obszarze miasta (np. udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla), a część wymaga przeanalizowania czy zachodzi konieczność ich uwzględnienia.

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

Lp.	Obszary, których granice wskazuje się w studium	Stwierdzone rozbieżności
1.	Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; (art. 10 ust. 2 pkt 3).	<p>Według danych z Państwowego Instytutu Geologicznego Tomaszów Mazowiecki znajduje się na obszarze trzech głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Oprócz wskazanych w studium GZWP nr 410 Opoczno oraz GZWP nr 404 Tomaszów Kuluszki jest jeszcze GZWP nr 401 Niecka Łódzka. Obecnie obowiązujące granice GZWP nr 410 i nr 404 nie pokrywają się z granicami wskazanymi w studium.</p> <p>Na obszarze Tomaszowa Mazowieckiego zlokalizowane są dwa obszary Natura 2000. Są to: obszar Natura 2000 Łąki Cieblówickie (PLH100035) i obszar Natura 2000 Niebieskie Źródła (PLH100005). Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 21 czerwca 2018 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienie planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki Cieblówickie PLH100035 wprowadzono m. in. zmiany do załącznika nr 1 opisującego granice przedmiotowego obszaru. Granice te nie pokrywają się w całości z granicami wskazanymi w studium. Granice obszaru Natura 2000 Niebieskie Źródła wskazane w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 20 lutego 2019 r. r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Niebieskie Źródła PLH100005 również nie pokrywają się w całości z granicami wskazanymi w studium.</p> <p>Ustalając kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego studium wskazuje następujące obszary do objęcia formami ochrony przyrody:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obszar Chronionego Krajobrazu Spalsko – Sulejowskiego, - Zespół przyrodniczo – krajobrazowy Doliny rzeki Wolbórki, - Zespół przyrodniczo – krajobrazowy Cieblówickie Łąki,

		<p>- Stanowisko dokumentacyjne Księża Góra.</p> <p>Do końca analizowanego okresu zarówno Sejmik Województwa Łódzkiego jak i Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego nie podjęły zgodnie ze swoimi kompetencjami uchwał w sprawie ustanowienia ww. form ochrony przyrody.</p>
2.	Obszary osuwania się mas ziemnych; (art. 10 ust. 2 pkt 11).	W obowiązującym studium nie wskazano granic obszarów osuwania się mas ziemnych, które występują w granicach administracyjnych miasta.
3.	Granice terenów zamkniętych; (art. 10 ust. 2 pkt 15).	W granicach administracyjnych miasta znajdują się tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny te ustalone są w drodze decyzji przez właściwego ministra. Obecnie tereny te ustalone zostały w decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MInR z 2014 r. poz. 25 ze zmianami). Od daty wydania decyzji, została ona zmieniona ponad 50 razy. Wskazane w studium granice terenów zamkniętych, nie pokrywają się w całości z aktualnymi granicami tych terenów.
4.	Udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze; (art. 10 ust. 1 pkt 11 i 1).	Według danych z Państwowego Instytutu Geologicznego w latach 2012 – 2019 decyzjami Starosty Tomaszowskiego oraz Marszałka Województwa Łódzkiego ustanowione zostały nowe granice pięciu terenów górniczych, które nie pokrywają się z granicami wskazanymi w studium. W studium nie wskazano udokumentowanych złóż kopalin.
5.	Obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; (art. 10 ust. 2 pkt 4).	W Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Tomaszowa Mazowieckiego przyjętej Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 368/2019 z dnia 28 sierpnia 2019 r. wyznaczono dwie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefę śródmiejską oraz strefę dzielnicy Białobrzegi. Granice tych stref nie pokrywają się w całości z granicami stref ochrony konserwatorskiej A i B wskazanymi w Studium. Gminna Ewidencja Zabytków zawiera również karty stanowisk archeologicznych, których lokalizacja została doprecyzowana i zaktualizowana, w stosunku do danych zawartych w studium (strefa ochrony archeologicznej „W”).

Tabela 4. Analiza najważniejszych rozbieżności pomiędzy ustaleniami studium, a obecnym stanem prawnym.

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

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

Już z samego odniesienia tego przepisu do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że studium nie spełnia wymogów rozporządzenia, zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej. Z przeprowadzonej powyżej analizy (tabela nr 3) wynika, że od czasu uchwalenia studium w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono szereg nowych wymogów, które winna zawierać część tekstowa studium. Natomiast z przeprowadzonej analizy wskazanych na rysunku studium obszarów, dla których określa się zasady ich ochrony (tabela nr 4) wynika, że od czasu uchwalenia studium nastąpiło szereg zmian granic tych obszarów. Z uwagi na powyższe istnieje potrzeba rozpoczęcia prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

5.2 Analiza złożonych wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Z danych zawartych w prowadzonym w Wydziale Architektury rejestrze wniosków wynika, że w latach 2014 – 2019 do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego wpłynęło 17 pism w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dla jednego terenu wniosek złożono trzykrotnie, a dla dwóch terenów – dwukrotnie. Poza tym cztery identyczne w swojej treści wnioski dotyczące jednego obszaru zostały złożone przez różne podmioty. Zatem pomijając powtarzające się pisma stwierdzono, że w badanym okresie złożono wnioski dotyczące 10 zagadnień.

Lp.	Nr działki, obręb	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium	Uwagi
1.	805 ob. 10	Przeznaczenie pod funkcję mieszkaniowo – usługową.	I-U/M	Wniosek bezprzedmiotowy - zgodny z kierunkiem określonym w Studium.
2.	298, 299 ob. 17	Przeznaczenie na działki budowlane.	I-MN III-R	
3.	2/2 ob. 26	Przeznaczenie na działkę budowlaną.	III-R	Wg ewidencji gruntów na terenie objętym wnioskiem występują częściowo grunty leśne (Ls VI).
4.	256 ob. 15	Przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.	III-ZL	Wg ewidencji gruntów na terenie objętym wnioskiem występują częściowo grunty leśne (Ls VI).
5.	283/12, 283/10 ob. 15	Przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.	I-MN III-ZL	Wg ewidencji gruntów na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty leśne.
6.	137/1 ob. 3	Przeznaczenie pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m ² .	I-U/M	
7.	204, 205, 206 ob. 19	W celu udokumentowania złoża i prowadzenia eksploatacji.	III-R	Obowiązek zmiany studium następuje dopiero po udokumentowaniu złóż kopalin na określonym terenie.
8.	1/46, 1/47, 1/48, 1/49,	Przeznaczenie pod funkcję usługową,	KK	

	1/50, 1/51, 1/53, 1/54 ob. 3	mieszkaniowo – usługową,		
	73/7, 73/8, część 73/9 ob. 6	usługowo – produkcyjną, składy, magazyny.		
9.	105/3, 105/4, 105/1 ob. 17	Przeznaczenie na działki budowlane.	I-MN III-ZL III- RŁ	Wg ewidencji gruntów na terenie objętym wnioskiem występują częściowo grunty leśne (Ls V).
10.	96 ob. 29	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	III-ZL	Wg ewidencji gruntów na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty leśne.

Tabela 5. Wnioski w sprawie zmiany studium złożone w latach 2014 – 2019.

Za wyjątkiem wniosku opisanego w poz. 1 powyższej tabeli, który wnosi o przeznaczenie terenu pod funkcję zgodną z obecnie obowiązującym studium, pozostałe wnioski są zasadne w swojej treści tj. wnoszą o zmianę kierunków wskazanych w obowiązującym studium. Zdecydowana większość tych wniosków dotyczy umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach, dla których wskazany w studium kierunek to tereny użytkowane rolniczo oraz lasy. Co do zasady grunty rolne i leśne podlegają ustawowej ochronie. Jednakże spod tej ochrony wyłączone są grunty rolne w granicach administracyjnych miast. Z tabeli powyżej wynika również, że część gruntów wskazanych w studium jako lasy nie stanowi gruntów leśnych zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. W trakcie prac planistycznych nad zmianą studium wnioski te zostaną poddane szczegółowej analizie, m. in. pod kątem uwarunkowań ekofizjograficznych i zgodności z przepisami odrębnymi.

5.3 Wnioski dotyczące aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

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

Sporządzając studium, należy uwzględnić powstałe po uchwaleniu obecnie obowiązującego dokumentu zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, a także z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Nowe opracowanie winno uwzględniać aktualne uwarunkowania społeczne i gospodarcze miasta oraz zmiany wynikające z rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także

uwzględniać wyniki analiz sporządzonych na potrzeby opracowania studium, w tym bilansów terenów będących podstawą do wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę i wyłączonych spod zabudowy. Obowiązujące studium nie spełnia wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych, jednak jest ono aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej miasta do czasu sporządzenia i przyjęcia nowego opracowania.

6. Analiza aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

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

W granicach administracyjnych miasta Tomaszowa Mazowieckiego obowiązują 52 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które można podzielić na dwie grupy:

- plany sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej do 10 lipca 2003 r. oraz
- plany sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej od 11 lipca 2003 r.

Podstawowym przepisem w zakresie oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa jest art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego. Przeanalizowano również aktualność obowiązujących planów pod względem zgodności z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wytycznymi wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587). Powyższy przepis ustawy określa rodzaj i skalę map, na których należy opracować część graficzną planu, natomiast rozporządzenie określa wymagany zakres dokumentu w części tekstowej i graficznej. W części tekstowej plan miejscowy powinien m. in. zawierać ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poniżej, w tabeli nr 6, przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy zgodności z przepisami i aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.

<i>Lp. (nr rej. *)</i>	<i>Tytuł uchwały Rady Miasta dot. uchwalenia planu/zmiany planu miejscowego</i>	<i>Wyniki przedmiotowej analizy</i>
1 (1)	Uchwała Nr 267/96 z 28 sierpnia 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu usług handlu przy ul. Warszawskiej 84 w Tomaszowie Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 21/96 poz. 77 z 8 listopada 1996 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:500.
2 (2)	Uchwała Nr 268/96 z 28 sierpnia 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego „Literacka” w Tomaszowie	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:500.

	Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 21/96 poz. 78 z 8 listopada 1996 r.	
3 (3)	Uchwała Nr 269/96 z 28 sierpnia 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego „Cegielniana” w Tomaszowie Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 21/96 poz. 79 z 8 listopada 1996 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:500.
4 (4)	Uchwała Nr 296/96 z 16 października 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego osiedla „Wierzbowa II” w Tomaszowie Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 11/1997 poz. 28 z 28 lutego 1997 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:500. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim.
5 (5)	Uchwała Nr 333/97 z 26 lutego 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Opoczyńskiej, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 17/1997 poz. 50 z 11 kwietnia 1997 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:1000.
6 (6)	Uchwała Nr 334/97 z 26 lutego 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Granicznej, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 17/1997 poz. 51 z 11 kwietnia 1997 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim.
7 (7)	Uchwała Nr 419/97 z 27 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ul. Podleśnej, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 35/1997 poz. 114 z 10 października 1997 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:500.
8 (8)	Uchwała Nr 453/97 z 12 listopada 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego dotyczącej terenów w kwartale między ulicami: Wspólną, Warszawską i Tamka i w kwartale między ulicami: Ujezdzką, Warszawską i Włókienniczą, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 1/1998 poz. 10 z 23 stycznia 1998 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Dla obszaru w kwartale między ulicami: Wspólną, Warszawską i Tamka ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Plan nie obowiązuje w części dot. kwartału między ulicami: Ujezdzką, Warszawską i Włókienniczą). Uchylony uchwałą Nr XVII/137/2019 Rady

		Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 26 września 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ujezdzkiej, Warszawskiej, Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim.
9 (9)	Uchwała Nr 459/97 z 12 listopada 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego dotyczącej realizacji gazociągu w/c Dn 150 wraz ze stacją redukcyjną, będącego fragmentem gazociągu w/c Dn 400 Rawa Mazowiecka- Piotrków Trybunalski, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 48/97 poz. 169 z 22 grudnia 1997 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego w rejonie ulic Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim
10 (10)	Uchwała Nr 480/97 z 10 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Spalskiej, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 2/98 poz. 18 z 30 stycznia 1998 r.	Ustalenia planu dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Kierunek ustalony w studium to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (I-MN). Rysunek planu w skali 1:5000.
11 (12)	Uchwała Nr 484/97 z 10 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Piaskowej, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 2/98 poz. 22 z 30 stycznia 1998 r.	Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Powyższe uwarunkowania nie pozwalają na ocenę zgodności ustaleń planu ze studium. Rysunek planu w skali 1:5000.
12 (13)	Uchwała Nr 485/97 z 10 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Stolarskiej, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 2/98 poz. 23 z 30 stycznia 1998 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Św. Antoniego, Granicznej, Jana Pawła II i Jerozolimskiej w Tomaszowie Mazowieckim.
13 (14)	Uchwała Nr 168/99 z 12 maja 1999 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Gen. Grotta Roweckiego, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 83/99 poz. 975 z 9 lipca 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000.
14 (15)	Uchwała Nr 169/99 z 12 maja 1999 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego przy ul. Pod Grotami, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 83/99 poz. 976 z 9 lipca 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje.
15	Uchwała Nr 170/99 z 12 maja 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym

(16)	w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego pomiędzy ulicami Rolną, Legionów, Lewą, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 83/99 poz. 977 z 9 lipca 1999 r.	w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje.
16 (17)	Uchwała Nr 171/99 z 12 maja 1999 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego przy ul. Wierzbowej w Tomaszowie Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 83/99 poz. 978 z 9 lipca 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim.
17 (18)	Uchwała Nr 172/99 z 12 maja 1999 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Frycza Modrzewskiego, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 83/99 poz. 979 z 9 lipca 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje.
18 (19)	Uchwała Nr 380/00 z 26 kwietnia 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Św. Antoniego, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75/2000 poz. 417 z 7 czerwca 2000 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje.
19 (20)	Uchwała Nr 444/2000 z 23 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ul. Nowy Port, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 130/2000 poz. 756 z 3 listopada 2000 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:2000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje.
20 (21)	Uchwała Nr 467/2000 z 27 września 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Nadrzecznej/ul. Zacisze, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 130/2000 poz. 757 z 9 lipca 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim. Wpłynęły 2 wnioski o zmianę planu dotyczące tego samego terenu.
21 (22)	Uchwała Nr 468/2000 z 27 września 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Ludwikowskiej, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 130/2000 poz.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:2000.

	758 z 9 lipca 1999 r.	
22 (23)	Uchwała Nr 469/2000 z 27 września 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. O. Lange, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 130/2000 poz. 759 z 9 lipca 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim.
23 (24)	Uchwała Nr 470/2000 z 27 września 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego między ulicami: Wspólną, Warszawską, Czarną, Główną, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 130/2000 poz. 760 z 9 lipca 1999 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000.
24 (26)	Uchwała Nr 638/2001 z 26 września 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego między ulicami: Borek-Barlickiego, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 226/01 poz. 3292 z 3 listopada 2001 r.	Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Powyższe uwarunkowania nie pozwalają na ocenę zgodności ustaleń planu ze studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Plan częściowo nie obowiązuje – uchylony w części uchwałą Nr LVIII/511/2018 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim.
25 (27)	Uchwała Nr 640/2001 z 26 września 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Zapiecek, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231/2001 poz. 3432 z 9 listopada 2001 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000.
26 (28)	Uchwała Nr 641/2001 z 26 września 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Spalskiej 26-28, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231/2001 poz. 3433 z 9 listopada 2001 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:2000.
27 (29)	Uchwała Nr 642/2001 z 26 września 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu przy ul. Szczęśliwej 106 i 108, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 226/2001 poz. 3293 z 3 listopada 2001 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:5000. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim

<p>28 (30)</p>	<p>Uchwała Nr 683/2001 z 28 listopada 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego – ul. Batalionów Chłopskich,</p> <p>Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274/2001 poz.4824 z 31 grudnia 2001 r.</p>	<p>Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium.</p> <p>Rysunek planu w skali 1:1000.</p> <p>Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim.</p> <p>Wpłynęły 2 wnioski o zmianę planu dotyczącego tego samego terenu.</p>
<p>29 (31)</p>	<p>Uchwała Nr 684/2001 z 28 listopada 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Cegielnianej,</p> <p>Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 273/2001 poz.4825 z 31 grudnia 2001 r.</p>	<p>Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium.</p> <p>Rysunek planu w skali 1:500.</p>
<p>30 (32)</p>	<p>Uchwała Nr 737/2002 z 13 marca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Warszawskiej/ul. Wspólnej,</p> <p>Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 101/2002 poz.1729 z 9 maja 2002 r.</p>	<p>Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium.</p> <p>Skala 1:1000.</p>
<p>31 (33)</p>	<p>Uchwała Nr 738/2002 z 13 marca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ulic: M. Mireckiego/Nowy Port,</p> <p>Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 101/2002 poz.1730 z 9 maja 2002 r.</p>	<p>Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium.</p> <p>Rysunek planu w skali 1:2000.</p> <p>Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznnej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim.</p> <p>Wpłynął 1 wniosek o zmianę planu.</p>
<p>32 (35)</p>	<p>Uchwała Nr 782/2002 z 19 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego w rejonie ulic: Lipowej i Nadrzecznnej,</p> <p>Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 199/2002 poz.2853 z 14 lipca 2002 r.</p>	<p>Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium.</p> <p>Rysunek planu w skali 1:2000.</p> <p>Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznnej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim.</p>
<p>33 (36)</p>	<p>Uchwała Nr 783/2002 z 19 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ulicy Ogrodowej,</p> <p>Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183/2002 poz.2586 z 30 lipca 2002 r.</p>	<p>Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium.</p> <p>Rysunek planu w skali 1:1000.</p>
<p>34 (37)</p>	<p>Uchwała Nr 784/2002 z 19 czerwca 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium.</p>

	„Smugowa” w Tomaszowie Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183/2002 poz.2587 z 30 lipca 2002 r.	Rysunek planu w skali 1:500.
35 (38)	Uchwała Nr 785/2002 z 19 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Stolarskiej 31/33, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183/2002 poz.2588 z 30 lipca 2002 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:1000. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Św. Antoniego, Granicznej, Jana Pawła II i Jerozolimskiej w Tomaszowie Mazowieckim.
36 (39)	Uchwała Nr 786/2002 z 19 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego „Centrum” miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Stolarskiej, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183/2002 poz.2589 z 30 lipca 2002 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:1000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego „Centrum” miasta Tomaszowa Maz., który obecnie nie obowiązuje. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Św. Antoniego, Granicznej, Jana Pawła II i Jerozolimskiej w Tomaszowie Mazowieckim.
37 (40)	Uchwała Nr 798/2002 z 9 lipca 2002 r. w sprawie zmiany w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego „Centrum” miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego przy ul. Farbiarskiej 16, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 199/2002 poz.2854 z 14 lipca 2002 r.	Ustalenia planu dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zieleni urządzonej. Kierunek ustalony w studium to zabudowa usługowa (I-U). Rysunek planu w skali 1:1000.
38 (41)	Uchwała Nr 801/2002 z 9 lipca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Ogrodowej, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 199/2002 poz.2855 z 14 lipca 2002 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:1000.
39 (42)	Uchwała Nr 802/2002 z 9 lipca 2002 r. w sprawie zmiany w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego „Centrum” miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego przy ul. P.O.W. 3, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 199/2002 poz.2856 z 14 lipca 2002 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:500.
40 (44)	Uchwała Nr V/60/03 z 19 marca 2003 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego terenu położonego w rejonie ul.: Zawadzkiej	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:2000. Ustalenia planu odnoszą się do zapisów miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje.

	i Warszawskiej, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 136/2003 poz.1347 z 26 maja 2003 r.	Plan częściowo nie obowiązuje. Uchylony uchwałą Nr XVII/137/2019 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 26 września 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ujezdzkiej, Warszawskiej, Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim.
41 (46)	Uchwała Nr X/136/03 z 2 września 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Kowalskiej, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 288/2003 poz.2499 z 17 października 2003 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:1000.
42 (47)	Uchwała Nr XII/159/2003 z 15 października 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 6 poz.72 z 13 stycznia 2004 r.	Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Rysunek planu w skali 1:2000. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby i Michałowskiej w Tomaszowie Mazowieckim. Wpłynęło 5 wniosków o zmianę planu, w tym 3 dotyczące tego samego terenu.

Tabela 6. Wykaz miejscowych planów (lub zmian planu) uchwalonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. *Numer w rejestrze planów miejscowych prowadzonym w Wydziale Architektury.

W granicach administracyjnych miasta obowiązują 42 plany miejscowe, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązywała do 10 lipca 2003 r. Ustawa ta określała zakres ustaleń planu miejscowego w sposób odmienny niż obecne przepisy. Dodatkowo w grupie planów sporządzonych w trybie ww. ustawy część planów stanowi zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984 r. Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego mają charakter cząstkowy, o zakresie ograniczonym do wyrywkowych ustaleń odpowiadających przedmiotowi zmiany, zaś w pozostałym zakresie odwołują się do miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Powyższe powoduje, że zapisy tych planów są niewystarczające, z punktu widzenia obecnych przepisów.

Z powyższego zestawienia wynika, że zdecydowana większość wymienionych w nim planów miejscowych sporządzonych jest w skali 1:5000, 1:2000 oraz 1:500. Tym samym nie spełniają one wymogu określonego w art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym plan miejscowy co do zasady sporządza się w skali 1:1000. Dopiero w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000. Natomiast stosowanie map w skali 1:5000 dopuszcza się jedynie w przypadkach planów miejscowych, które

sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy.

Pozostałych 10 planów miejscowych sporządzono w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującej od 11 lipca 2003 r.

Ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów tejże ustawy przeanalizowano czy ich ustalenia odpowiadają wszystkim wymogom, wynikającym z art. 15 ustawy.

Poniżej, w tabeli nr 7, przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy zgodności z przepisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego sporządzonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<i>Lp. (nr rej. *)</i>	<i>Tytuł uchwały Rady Miasta dot. uchwalenia planu/zmiany planu miejscowego</i>	<i>Wyniki przedmiotowej analizy</i>
1 (48)	Uchwała XXIX/250/08 z 11 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego „Wierzbowa II” w Tomaszowie Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 291/2008 poz. 2532 z 11 września 2008 r.	Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego. Ustalenia planu zgodne z kierunkiem ustalonym w studium. Teren zawiera się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim
2 (49)	Uchwała LII/451/2010 z 7 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. N. Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 65 poz.509 z 6 marca 2010 r.	Pomimo szeregu zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia planu, opracowanie spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego. Wpłynęły 2 wnioski o zmianę planu. Uchylony częściowo uchwałą Nr LVIII/511/2018 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim.
3 (50)	Uchwała Nr IX/71/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicą Opoczyńską a terenami kolejowymi, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 10 czerwca 2015 r. poz. 2377.	Z uwagi na szereg zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie sporządzania planu, opracowanie częściowo nie odpowiada aktualnym wymogom określonym w art. 15 ww. ustawy. Pomimo tego plan spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego. Wpłynął 1 wniosek o zmianę planu.
4 (51)	Uchwała Nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie	Z uwagi na szereg zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie sporządzania planu, opracowanie częściowo nie odpowiada aktualnym wymogom określonym w art. 15 ww. ustawy. Pomimo tego plan spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.

	Mazowieckim, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 9 czerwca 2015 r. poz. 2358.	Wpłynęły 3 wnioski o zmianę planu, w tym dwa dotyczą tego samego terenu.
5 (52)	Uchwała Nr XXXV/321/2016 z dnia 31 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Wola Wiaderna w Tomaszowie Mazowieckim, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 21 listopada 2016 r. poz. 4898.	Z uwagi na szereg zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie sporządzania planu, opracowanie częściowo nie odpowiada aktualnym wymogom określonym w art. 15 ww. ustawy. Pomimo tego plan spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.
6 (53)	Uchwała Nr XLVI/417/2017 z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Konstytucji 3 Maja w Tomaszowie Mazowieckim, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. poz. 2834.	Z uwagi na szereg zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie sporządzania planu, opracowanie częściowo nie odpowiada aktualnym wymogom określonym w art. 15 ww. ustawy. Pomimo tego plan spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.
7 (54)	Uchwała Nr LVIII/511/2018 z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 7 marca 2018 r. poz. 1115.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8 (55)	Uchwała Nr LX/534/2018 z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Spalskiej, Luboszewskiej i Piaskowej w Tomaszowie Mazowieckim, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 19 kwietnia 2018 r. poz. 2367.	Z uwagi na szereg zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie sporządzania planu, opracowanie częściowo nie odpowiada aktualnym wymogom określonym w art. 15 ww. ustawy. Pomimo tego plan spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego. Wpłynął 1 wniosek o zmianę planu.
9 (56)	Uchwała Nr XIV/106/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Tomaszowie Mazowieckim w rejonie ulicy Ujezdzkiej, pomiędzy drogą krajową nr 8 a granicą miasta, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 6 sierpnia 2019 r., poz. 4394.	Zakres opracowania spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
10 (57)	Uchwała Nr XVII/137/2019 z dnia 26 września 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego	Z uwagi na szereg zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie sporządzania planu, opracowanie częściowo nie odpowiada aktualnym wymogom określonym w art. 15

<p>w rejonie ulic: Ujezdzkiej, Warszawskiej, Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 5 listopada 2019 r., poz. 5871.</p>	<p>ww. ustawy. Pomimo tego plan spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego.</p>
--	--

Tabela 7. Wykaz miejscowych planów (lub zmian planu) uchwalonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Numer w rejestrze planów miejscowych prowadzonym w Wydziale Architektury.

Większość wymienionych powyżej planów miejscowych częściowo nie odpowiada aktualnym wymagom określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, takim jak: zasady kształtowania krajobrazu lub minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową (tj. głównie dla osób niepełnosprawnych) i sposób realizacji tych miejsc. Są to elementy obowiązkowe planu, które wprowadzone zostały przez ustawodawcę już w trakcie obowiązywania tych planów miejscowych bądź w okresie ich sporządzania. Plany te, pomimo braku aktualności w niektórych zakresach, zachowują swą moc i nie ma podstawy prawnej, aby wymagać od organów gminy natychmiastowego doprowadzenia ich do zgodności ze zmienionymi przepisami.

Ponadto dla wszystkich projektów planów miejscowych opracowanych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym porządzono zarówno prognozę oddziaływania na środowisko, jak i prognozę skutków finansowych ich uchwalenia.

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

W latach 2014 – 2019 do Prezydenta miasta Tomaszowa Mazowieckiego wpłynęło 27 wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Wnioski te są rejestrowane w Wydziale Architektury i poddawane analizie pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia planu lub jego zmiany oraz zgodności przewidywanych zamierzeń z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Spośród 27 wniosków złożonych w analizowanym okresie 9 wniosków dotyczyło sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioski te zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium	Uwagi
1.	dz. nr 63/2, 63/8, 63/9, 63/10, ob. 1	Przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną.	II-P	
2.	dz. nr 265, ob. 12	Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową.	I-UC	W chwili składania wniosku, dla terenu wskazanego w Studium pod UC był obowiązek sporządzenia planu. Obecnie, zabudowę inną niż usługową o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m ² można realizować w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy.
3.	dz. nr 5, ob. 5	Przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną.	II-P	

4.	dz. nr 128, 140, 141/1, 141/2, 142-143, 156-157, 163-165, 172-173, 180, 184-185, 194-195, 197, 204-209, 218-219, 221-222, 232/2, 233, 235 ob. 20, 134-136, 138-157, 171, 177-180, ob. 19	Przeznaczenie terenu pod zabudowę przemysłową w tym obszary i tereny górnicze.	II-PG	
5.	Teren zakładu Ceramiki Paradyż przy ul. Milenijnej	Przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną.	II-P	Teren znajduje się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6.	dz. nr 256, ob. 15	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo – jednorodziną.	III-ZL	Wniosek niezgodny z kierunkiem wskazanym w Studium. Teren znajduje się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7-9.	dz. nr 805, ob. 10	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.	I-U/M	3 wnioski, tej samej treści złożone przez właściciela nieruchomości.

Tabela 8. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że 4 wnioski dotyczyły przeznaczenia terenów pod zabudowę produkcyjną, 1 wniosek (złożony trzykrotnie) dotyczył przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, również 1 wniosek dotyczył przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową i jeden pod zabudowę mieszkaniowo – jednorodziną. Z uwagi na konieczność zachowania zasady ustawowej, iż plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami studium uwzględnienie jednego wniosku wymaga wcześniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (ZL).

Pozostałe 18 wniosków złożonych w analizowanym okresie dotyczyło zmiany ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków dotyczyło zmiany Uchwały Nr XII/159/03 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 15 października 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby. Wnioski te zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium
1.	dz. nr 270, ob. 15	Zmiana przeznaczenia terenu z terenów leśnych pod budownictwo.	I-MN
2.	dz. nr 274, ob. 15	Zmiana przeznaczenia terenu z terenów leśnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.	I-MN

3.	dz. nr 301/12, ob. 15	Zmiana przeznaczenia terenu z zieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	I-MN
4.	dz. nr 301/11, 301/12, ob. 15	Zmiana przeznaczenia terenu z zieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	I-MN
5.	dz. nr 301/11, ob. 15	Zmiana przeznaczenia terenu z zieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	I-MN

Tabela 9. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby (Uchwała Nr XII/159/03 z dnia 15 października 2003 r.).

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że przedmiotowe wnioski dotyczyły przeznaczenia terenów leśnych bądź zielonych pod budownictwo, głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wszystkie wnioski dotyczą terenów, które znajdują się w obszarze, dla którego Rada Miejska uchwałą nr LI/456/2017 z dnia 28 września 2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby i Michałowskiej w Tomaszowie Mazowieckim, tym samym wnioski te zostaną rozpatrzone w ramach rozpoczętej procedury planistycznej.

Kolejne dwa wnioski, zestawione w tabeli nr 10, dotyczyły zmiany Uchwały Nr 467/2000 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 27 września 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Nadrzecznej / ul. Zacisze.

Lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium
1.	dz. nr 534/10, 534/11, 534/12, 534/13, ob. 7	Zmiana przeznaczenia terenu z usług rzemiosła na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.	I-U/M
2.	dz. nr 534/10, 534/11, 534/12, 534/13, 534/14, 534/15, ob. 7	Zmiana przeznaczenia terenu z usług rzemiosła na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.	I-U/M

Tabela 10. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Nadrzecznej / ul. Zacisze (Uchwała Nr 467/2000 z dnia 27 września 2000 r.).

Oba wnioski dotyczyły tego samego zagadnienia i zostały złożone przez jednego wnioskodawcę. Wnioski te dotyczą terenów, które znajdują się w obszarze, dla którego Rada Miejska uchwałą nr XLVI/416/2017 z dnia 25 maja 2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim, tym samym zostaną one rozpatrzone w ramach rozpoczętej procedury planistycznej.

Kolejny wniosek (tabela nr 11) dotyczący zmiany Uchwały Nr 738/2002 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 13 marca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego w rejonie ulic: M. Mireckiego / Nowy Port również dotyczy terenu znajdującego się w obszarze, dla którego Rada

Miejska uchwałą nr XLVI/416/2017 z dnia 25 maja 2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim, i tym samym wniosek ten zostanie rozpatrzony w ramach rozpoczętej procedury planistycznej.

<i>Lp.</i>	<i>Obszar objęty wnioskiem</i>	<i>Przedmiot wniosku</i>	<i>Kierunek w Studium</i>
1.	dz. nr 531/1, 531/2, 530/3, 530/1, 530/6, ob. 13	Zmiana ustaleń planu, z częściową zmianą przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.	I-MN

Tabela 11. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: M. Mireckiego / Nowy Port (Uchwała Nr 738/2002 z dnia 13 marca 2002 r.).

Kolejne dwa wnioski (tabela nr 12) dotyczą zmiany Uchwały Nr 683/2001 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego – ul. Batalionów Chłopskich.

<i>Lp.</i>	<i>Obszar objęty wnioskiem</i>	<i>Przedmiot wniosku</i>	<i>Kierunek w Studium</i>
1.	dz. nr 374/2, ob. 23	Zmiana przeznaczenia terenu z zieleni izolacyjnej na zabudowę usługową – usługi komunikacji.	I-U/M
2.	dz. nr 374/2, ob. 23	Zmiana przeznaczenia terenu z zieleni izolacyjnej na zabudowę usługową – usługi komunikacji.	I-U/M

Tabela 12. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przy ul. gen. Władysława Sikorskiego – ul. Batalionów Chłopskich (Uchwała nr Nr 683/2001 z dnia 28 listopada 2001 r.).

Jak wynika z powyższej tabeli oba wnioski dotyczą tej samej działki ewidencyjnej i tego samego przeznaczenia. Teren ten znajduje się w obszarze, dla którego Rada Miejska uchwałą nr LIX/520/2018 z dnia 22 lutego 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim, tym samym oba wnioski zostaną rozpatrzone w ramach rozpoczętej procedury planistycznej.

Dwa wnioski (tabeli nr 13) dotyczyły zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. N. Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim (uchwała Nr LII/451/2010 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 7 stycznia 2010 r.).

<i>Lp.</i>	<i>Obszar objęty wnioskiem</i>	<i>Przedmiot wniosku</i>	<i>Kierunek w Studium</i>
1.	dz. nr 186/8, ob. 9	Zmiana ustaleń planu, bez zmiany przeznaczenia terenu.	I-UC
2.	dz. nr 186/27, 186/29, ob. 9	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę usługową, w tym o powierzchni sprzedaży pow. 2000m ² .	I-U/M I-UC

Tabela 13. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. N. Barlickiego w Tomaszowie Maz. (uchwała Nr LII/451/2010 z dnia 7 stycznia 2010 r.).

Tereny objęte ww. wnioskami znajdują się w obszarze, dla którego Uchwałą Nr LVIII/511/2018 z dnia 14 lutego 2018 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim, a ustalenia tego planu uwzględniają powyższe wnioski.

Analogiczna sytuacja dotyczy wniosku o zmianę Uchwały Nr 781/2002 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przy ul. Ujezdzkiej. Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego Uchwałą Nr XIV/106/2019 z 27 czerwca 2019 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Tomaszowie Mazowieckim w rejonie ulicy Ujezdzkiej, pomiędzy drogą krajową nr 8 a granicą miasta, a ustalenia tego planu uwzględniają powyższy wniosek.

Lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium
1.	dz. nr 247/5, 248/2, ob. 2	Zmiana ustaleń planu, z częściową zmianą przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.	I-U/M

Tabela 14. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Ujezdzkiej w Tomaszowie Mazowieckim (Uchwała Nr 781/2002 z dnia 19 czerwca 2002 r.).

Następne trzy wnioski (tabela nr 15) dotyczyły zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim (Uchwała nr IX/72/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r.)

Lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium
1.	dz. nr 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 174/5, 174/6, 173/3, ob. 12	Zmiana ustaleń planu, bez zmiany przeznaczenia terenu.	I-MŚ/MW
2.	dz. nr 174/3, ob. 12	Zmiana ustaleń planu, bez zmiany przeznaczenia terenu.	I-MŚ/MW
3.	dz. nr 94, 97, ob. 12	Zmiana ustaleń planu, bez zmiany przeznaczenia terenu.	I-MŚ

Tabela 15. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim (Uchwała nr IX/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r.)

Powyższe wnioski dotyczą terenów objętych planem miejscowym, którego ustalenia częściowo nie odpowiadają aktualnym wymogom określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo tego plan ten spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego i tym samym przystąpienie do jego nie jest konieczne.

Analogiczna sytuacja dotyczy wniosku (tabela nr 16) o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicą Opoczyńską a terenami kolejowymi (Uchwała Nr IX/71/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa

Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r.). Plan ten pomimo, że jego ustalenia częściowo nie odpowiadają aktualnym wymogom określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego i tym samym przystąpienie do jego zmiany nie jest niezbędne.

Lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium
1.	dz. nr 237, 238/1, ob. 18	Zmiana przeznaczenia terenu z usług na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.	I-MN

Tabela 16. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicą Opoczyńską a terenami kolejowymi (Uchwała Nr IX/71/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r.).

Jeden wniosek (tabela nr 17) dotyczył zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Spalskiej, Luboszewskiej i Piaskowej w Tomaszowie Mazowieckim (Uchwała Nr LX/534/2018 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 marca 2018 r.).

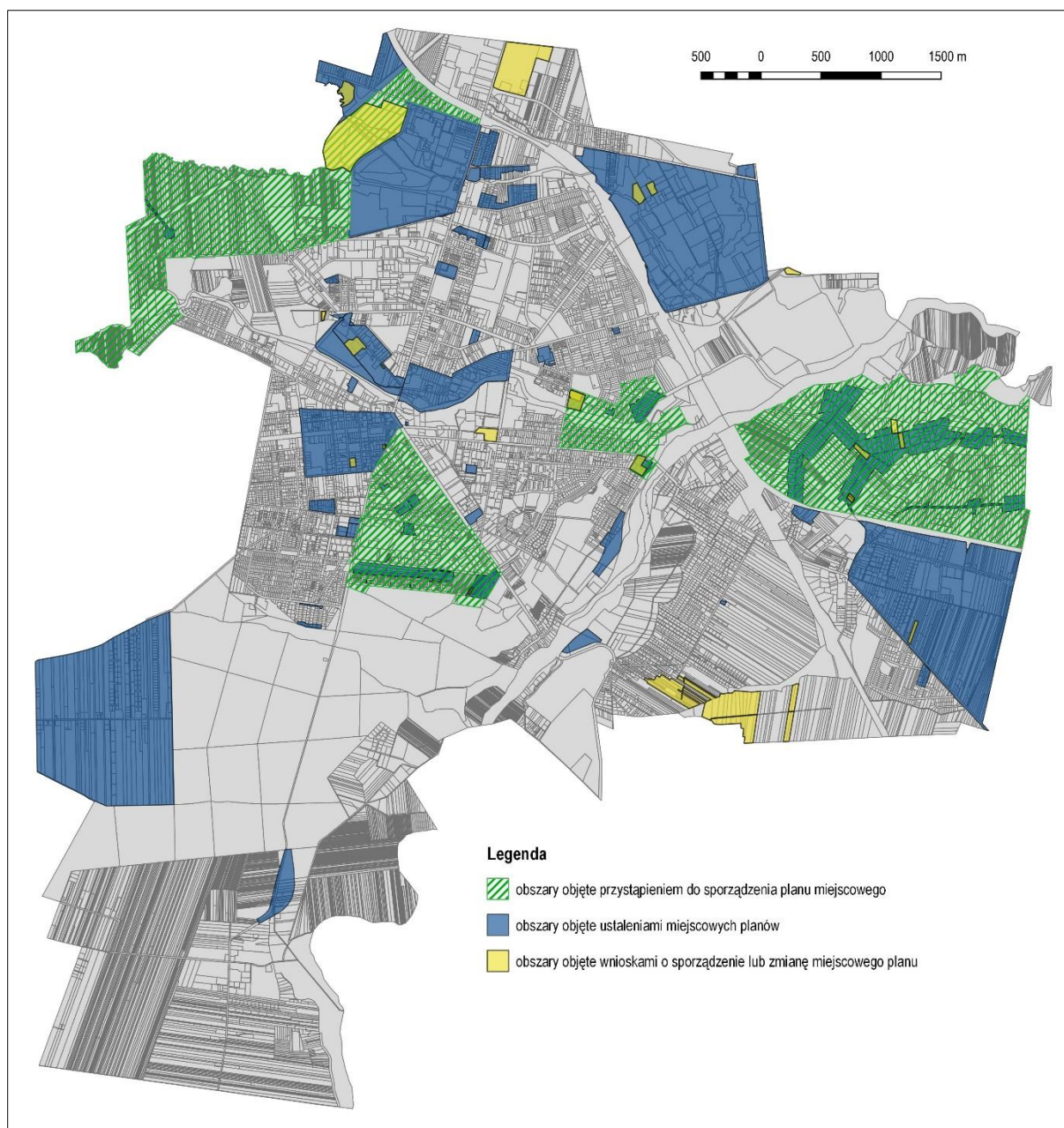
Lp.	Obszar objęty wnioskiem	Przedmiot wniosku	Kierunek w Studium
1.	dz. nr 163/68, 163/70, 163/93, ob. 4	Zmiana ustaleń planu, bez zmiany przeznaczenia terenu.	II-P

Tabela 17. Wykaz złożonych w latach 2014 – 2019 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Spalskiej, Luboszewskiej i Piaskowej w Tomaszowie Mazowieckim (Uchwała Nr LX/534/2018 z dnia 29 marca 2018 r.).

Wniosek ten dotyczy terenu, który również znajduje się w obszarze objętym planem miejscowym, którego ustalenia częściowo nie odpowiadają aktualnym wymogom określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo tego plan spełnia podstawowe zasady planowania przestrzennego i tym samym przystąpienie do zmiany ww. planu nie jest niezbędne.

Z analizy powyższych danych wynika, że 3 wnioski dotyczące zmiany obowiązujących planów miejscowych zostały już uwzględnione w nowych planach miejscowych sporządzonych w analizowanym okresie, a 10 wniosków (w tym jeden wniosek złożony dwukrotnie) dotyczy terenów, dla których przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego i obecnie toczą się procedury planistyczne. Pozostałe 5 wniosków dotyczyło zmiany ustaleń trzech planów miejscowych sporządzonych w latach 2015 – 2018, które pomimo, że ich ustalenia częściowo nie odpowiadają aktualnym wymogom określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełniają podstawowe zasady planowania przestrzennego i tym samym przystąpienie do zmiany ww. planów nie jest na dzień dzisiejszy konieczne.

Na rysunku poniżej przedstawiono obszary objęte wnioskami o sporządzenie bądź zmianę planu miejscowego w kontekście terenów objętych ustaleniami planów miejscowych oraz terenów dla których procedury planistyczne są w toku.



Rysunek 6. Obszary objęte ustaleniami planów miejscowych oraz obszary objęte pracami planistycznymi wraz z obszarami objętymi wnioskami o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

Odrębnym zagadnieniem niepodlegającym niniejszej analizie są wnioski zgłaszane w prowadzonych obecnie procedurach planistycznych zmierzających do uchwalenia planów miejscowych. Wnioski te składane są po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzenia konkretnego planu miejscowego i dotyczą nieruchomości położonych w granicach opracowania lub zagadnień i czynników wpływających na przedmiot lub zakres merytoryczny dokumentacji planistycznej.

6.3 Wnioski dotyczące aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego obowiązują 52 plany miejscowe, z których 42 zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującej do 10 lipca 2003 r.), a pozostałe 10 planów zostało sporządzonych w trybie obowiązującej od 11 lipca 2003 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższa analiza wykazała że zapisy planów miejscowych, sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym są niewystarczające, z punktu widzenia obecnych przepisów. Dodatkowo w grupie planów sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym część planów stanowi zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984 r. Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego mają charakter cząstkowy, o zakresie ograniczonym do wrywkowych ustaleń odpowiadających przedmiotowi zmiany, zaś w pozostałym zakresie odwołują się do miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Należy zatem dążyć do systematycznego eliminowania z obiegu prawnego wszystkich planów miejscowych sporządzonych w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jako nieodpowiadającym obecnym standardom wynikającym z przepisów prawa.

Spośród planów miejscowych sporządzonych w trybie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dwa plany spełniają wymogi tejże ustawy, natomiast osiem planów częściowo nie odpowiada aktualnym wymagom określonym w art. 15 ww. ustawy. Pomimo tego przedmiotowa analiza wykazała, że plany te spełniają podstawowe zasady planowania przestrzennego i tym samym nie ma konieczności ich zmiany.

7. Analiza postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego obowiązują 52 plany miejscowe oraz zmiany planów o łącznej powierzchni ok. 725 ha, co stanowi 17,5% powierzchni miasta w jego granicach administracyjnych.

W analizowanym okresie (tj. od poprzedniej analizy) uchwalono 8 planów miejscowych realizując tym samym Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2016-2020 zatwierdzony zarządzeniem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego nr 123/2016 z dnia 16 marca 2016 r.

Wejście w życie ww. planów spowodowało iż pięć wcześniejszych planów miejscowych przestało obowiązywać w całości, a sześć w części.

Obecnie przystąpiono do sporządzania siedmiu planów miejscowych obejmujących teren o powierzchni ok. 600 ha co stanowi 14,5% powierzchni miasta, przy czym ok. 520 ha (12,6% powierzchni miasta) to tereny, dla których nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

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

Lp.	Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego	Etap procedury planistycznej
1.	Uchwała Nr XVII/143/2011 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Zawadzkiej i Milenijnej w Tomaszowie Mazowieckim.	Opracowano projekt planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko, wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
2.	Uchwała Nr XLVI/416/2017 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzeczej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim.	Etap wprowadzania zmian w projekcie planu wynikających z wcześniej uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.
3.	Uchwała Nr LI/456/2017 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby i Michałowskiej w Tomaszowie Mazowieckim.	Etap opracowywania projektu planu.
4.	Uchwała Nr LIX/520/2018 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego w Tomaszowie Mazowieckim.	Etap opracowywania projektu planu.
5.	Uchwała Nr XVI/121/2019 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego	Etap inwentaryzacji urbanistycznej oraz gromadzenia i analizowania materiałów planistycznych. Konieczne jest sporządzenie

	pomiędzy drogą ekspresową S8, terenami kolejowymi oraz ulicami Ujezdzką i Milenijną w Tomaszowie Mazowieckim.	opracowania ekofizjograficznego.
6.	Uchwała Nr XVI/122/2019 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Św. Antoniego, Granicznej, Jana Pawła II i Jerozolimskiej w Tomaszowie Mazowieckim.	Sporządzono opracowanie ekofizjograficzne. Etap inwentaryzacji urbanistycznej oraz gromadzenia i analizowania materiałów planistycznych.
7.	Uchwała Nr XVI/123/2019 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Zawadzkiej, Mostowej i Rudej w Tomaszowie Mazowieckim.	Sporządzono opracowanie ekofizjograficzne. Etap inwentaryzacji urbanistycznej oraz gromadzenia i analizowania materiałów planistycznych.

Tabela 18. Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętych w latach 2014 – 2019 wraz z opisem postępu prac.

Wszystkie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są procedowane zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy czym dwa sporządzane obecnie projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (lp. 1 i 7 w tabeli nr 18) obejmują obszary znajdujące się w strefie od planowanej na terenie sąsiedniej gminy elektrowni wiatrowej (mającej prawomocne pozwolenia na budowę). Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zm.) w promieniu obliczonym jako dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100 kW, nie ma obecnie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jeżeli nie wynika to z ustaleń planu miejscowego. Przy czym ustawodawca dopuścił uchwalanie w ciągu 72 miesięcy od wejścia w życie ww. ustawy planów miejscowych przewidujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej w tak wyznaczonych strefach od elektrowni wiatrowych. W związku z powyższym przedmiotowe uchwały powinny być zrealizowane w pierwszej kolejności.

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

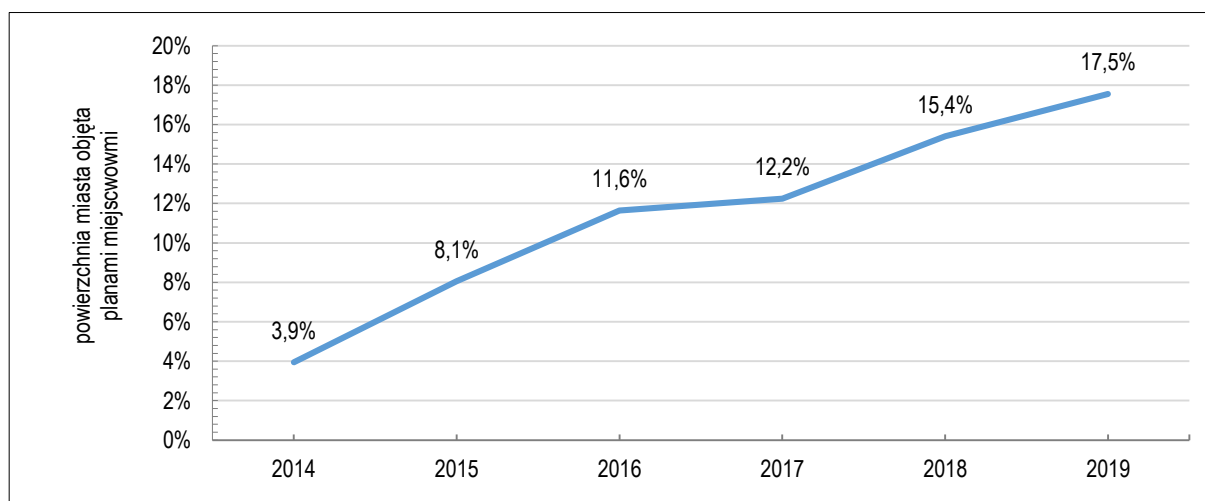
Lp.	Rodzaj obszaru i podstawa prawna	Analiza konieczności sporządzenia planu miejscowego
1.	Obszary przestrzeni publicznej; (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).	W studium uwzględnia się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego, m. in. obszary przestrzeni publicznej. Wskazany w studium obszar przestrzeni publicznej objęty został ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim uchwalonego uchwałą Nr IX/72/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r.
2.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości wyznacza się w studium. Natomiast procedurę scaleń i podziału nieruchomości można przeprowadzić, jeżeli nieruchomości są położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym lub gdy

	<p><i>o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).</i></p>	<p>o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.</p> <p>Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości nie zostały wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.</p> <p>Określenie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości następuje w sukcesywnie sporządzanych planach miejscowych.</p>
3.	<p>Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; <i>(art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).</i></p>	<p>Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów rolnych klasy I – III oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu zgody właściwego ministra lub marszałka województwa w przypadku gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa. Wyjątkiem są grunty rolne w granicach administracyjnych miast, w stosunku do których nie stosuje się przepisów rozdziału 2 ww. ustawy określających zasady ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne (art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).</p> <p>Z powyższego wynika, że na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego nie ma konieczności uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze w procedurze planistycznej. Nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie objęła gruntów leśnych, co oznacza, że dla wykorzystania na cele nieleśne gruntów leśnych położonych w granicach administracyjnych miasta konieczna jest zmiana ich przeznaczenia na cele nieleśne, która dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu właściwej zgody.</p> <p>Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne określone są każdorazowo w obszarach objętych poszczególnymi planami miejscowymi, przy czym przyjmuje się ograniczanie ich do niezbędnego minimum wynikającego z konieczności realizacji układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz ewentualnego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne jedynie gruntów położonych w zasięgu stref funkcji nierolniczych i nieleśnych określonych w studium.</p>
4.	<p>Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; <i>(art. 10 ust. 3a, 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</i></p>	<p>Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. Lokalizacja tych obiektów może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego wyznaczono siedem obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², przy czym tylko dla jednego obszaru nie sporządzono planu miejscowego.</p>
5.	<p>Obszary, na których utworzono park kulturowy; <i>(art. 16 ust. 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).</i></p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy.</p> <p>W granicach administracyjnych miasta Tomaszowa Mazowieckiego nie utworzono parku kulturowego.</p>

Tabela 19. Analiza występowania na terenie miasta obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Postępy w opracowywaniu planów miejscowych przeanalizowano również pod kątem sporządzenia planów miejscowych dla terenów wskazanych w studium. W obecnie obowiązującym studium wyznaczono obszar przestrzeni publicznej, dla którego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego oraz wskazano na wynikający z przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla terenów górniczych. Plan dla terenów górniczych nie został sporządzony z uwagi na fakt, że zmiana przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze zniósła obowiązek sporządzania planów miejscowych dla tych terenów. Natomiast wskazany w studium obszar przestrzeni publicznej objęty został ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim uchwalonego uchwałą Nr IX/72/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Obowiązujące plany miejscowe obejmują swoimi ustaleniami 17,5% powierzchni miasta. Przy czym od czasu poprzedniej analizy uchwalono plany miejscowe dla 13,6% obszaru miasta. Postęp w sporządzaniu planów miejscowych w analizowanym okresie przedstawiono na wykresie poniżej.



Wykres 9. Powierzchnia miasta objęta ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych latach.

Po zakończeniu trwających obecnie kolejnych procedur planistycznych powierzchnia miasta objęta planami miejscowymi wzrośnie do 30,1%.

Utrudnienia w sporządzaniu i uchwalaniu planów miejscowych związane są najczęściej z przewlekłością procedur, sposobem i trybem ich opiniowania i uzgadniania, a także niejasnością przepisów. Istotną rolę odgrywa również czasochłonność prac związanych z gromadzeniem danych inwentaryzacyjnych niezbędnych do sporządzenia projektu planu. Wśród problemów merytorycznych istotna jest dostępność do zadowalających danych źródłowych, np. szczegółowość i aktualność podkładów kartograficznych. Problemem staje się również kwestia skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, polegających zwłaszcza na potrzebie wykupów przez miasto gruntów pod infrastrukturę społeczną i techniczną, w tym pod drogi publiczne.

8. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

W analizowanym okresie, wydawane na obszarze miasta Tomaszowa Mazowieckiego decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, realizowanej również jako przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, a także zmiana sposobu użytkowania budynków o innej funkcji. Jedna czwarta wydanych decyzji dotyczyła zabudowy typowo usługowej. Zwraca uwagę niewielka liczba decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym z usługami) oraz zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz związanej z gospodarowaniem odpadami.

Zauważalna jest tendencja do koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w skupiskach istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub wielofunkcyjnej. Również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest realizowana przede wszystkim jako uzupełnienie zabudowy istniejących osiedli mieszkaniowych. Liczba decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydawanych na obrzeżach miasta jest zdecydowanie niższa niż na obszarach bliżej centrum. Nie ma również presji inwestycyjnej w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach nieurbanizowanych stanowiących peryferyjne dzielnice miasta. W północnej części miasta wyraźnie kształtuje się dzielnica przemysłowa o dobrej dostępności komunikacyjnej, w której koncentrują się inwestycje w zakresie funkcji produkcyjnych i produkcyjno – usługowych oraz związanych z gospodarowaniem odpadami.

Zdecydowana większość decyzji o warunkach zabudowy wydanych została na obszarach przewidywanych w obowiązującym studium na cele inwestycyjne i zgodnie ze wskazanymi w nim kierunkami zmian w strukturze przestrzennej miasta. Jedynie 4 % wszystkich wydanych decyzji ustala funkcję zabudowy w sposób odmienny niż kierunek wskazany w studium. Tym samym obowiązujący dokument studium trafnie określa kierunki rozwoju przestrzennego miasta. Jednakże dokument ten nie spełnia wszystkich wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmianie uległa również część uwarunkowań (np. obszary zagrożenia powodzią). Z uwagi na powyższe istnieje potrzeba rozpoczęcia prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Z uchwaleniem nowego studium należy wstrzymać się do czasu uchwalenia planów miejscowych sporządzanych dla obszarów znajdujących się w granicach strefy wyznaczonej od planowanej (mającej prawomocne pozwolenia na budowę) elektrowni wiatrowej, w której obecnie nie ma możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jeżeli nie wynika to z ustaleń planu miejscowego. Uchwalenie planów miejscowych dla tych obszarów w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych tj. przed 16 lipca 2022 r., na podstawie aktualnie obowiązującego studium jest jedyną, możliwą

w obecnym stanie prawnym drogą dającą szansę na realizację funkcji mieszkaniowej w tych obszarach.

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

Plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązywała do 10 lipca 2003 r. nie odpowiadają wymogom określonym w obecnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo część tych planów stanowi zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984 r. Zmiany te mają charakter cząstkowy, o zakresie ograniczonym do wyrywkowych ustaleń odpowiadających przedmiotowi zmiany, zaś w pozostałym zakresie odwołują się do miejscowego planu ogólnego, który obecnie nie obowiązuje. Plany miejscowe sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za nieaktualne.

Plany miejscowe sporządzone i uchwalone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za aktualne.

Prowadzone prace planistyczne winny być kontynuowane. Przy czym jak już wspomniano powyżej, priorytetem powinno być ukończenie prac planistycznych dla dwóch obszarów znajdujących się w strefie od planowanej elektrowni wiatrowej, w których nie ma i nie będzie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, jeżeli nie będzie to wynikało z ustaleń planu miejscowego.

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

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

9. Propozycje do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

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

- 1) zakończenie rozpoczętych prac planistycznych dla terenów, dla których Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, tj. dla:
 - terenu położonego w rejonie ulicy Zawadzkiej i Milenijnej,
 - obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej,
 - obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Torowej, Podoby i Michałowskiej,
 - obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowej, Jana Pawła II, Granicznej i Św. Antoniego,
 - obszaru położonego pomiędzy drogą ekspresową S8, terenami kolejowymi oraz ulicami Ujezdzką i Milenijną,
 - obszaru położonego w rejonie ulic: Św. Antoniego, Granicznej, Jana Pawła II i Jerozolimskiej,
 - obszaru położonego w rejonie ulic: Zawadzkiej, Mostowej i Rudej;
- 2) przystąpienie do sporządzania planów miejscowych:
 - dla terenów istotnych dla rozwoju gospodarczego miasta, np. położonych w strefie usługowo-przemysłowej oraz w strefie rozwoju funkcji sportu i rekreacji określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
 - dla obszarów, na których zdiagnozowano konflikty funkcjonalno – przestrzenne, np. obszary które cechuje duża intensywność występowania różnych przeciwstawnych funkcji lub obszary, na których rozwój jednej funkcji wiodącej osiągnął poziom zagrażający otaczającemu środowisku,
 - dla obszarów, dla których obowiązują ustalenia planów miejscowych sporządzonych w oparciu o nieobowiązującą ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wyeliminowanie z obrotu prawnego winno przebiegać poprzez uchwalenie nowego miejscowego planu dla obszaru obejmującego spójne fragmenty struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta,
 - dla obszarów, w których presja urbanizacyjna może spowodować powstanie konfliktów przestrzennych, w tym dla obszarów cennych przyrodniczo zagrożonych degradacją

spowodowaną chaotycznym powstawaniem zabudowy realizowanej w oparciu o warunki zabudowy, np. obszarów położonych w strefie przyrodniczo-ekologicznej określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ww. strefy i rzek,

- dla obszarów, dla których konieczność lub obowiązek może wynikać wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisów odrębnych,
- dla obszarów, dla których konieczność wynika z analizy wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Każdorazowe przystąpienie do sporządzania planu miejscowego winno być poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do planu oraz wstępną oceną stopnia zgodności z ustaleniami studium. Granice terenu przeznaczanego do sporządzenia planu miejscowego powinny być wyznaczone w taki sposób aby obejmowały powiązany funkcjonalnie i przestrzennie zespół urbanistyczny. Ostateczne granice terenów przeznaczonych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w pkt. 2 zostaną wskazane w poszczególnych uchwałach o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

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

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

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