

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicami: Ludową, Starowiejską,
Nagórzycką a granicą miasta

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.)

Uchwałą nr LXXII/579/2023 z dnia 30 marca 2023 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicami: Ludową, Starowiejską, Nagórzycką a granicą miasta.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem realizacji polityki przestrzennej Gminy zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przyjmującej ład przestrzenny oraz rozwój zrównoważony jako podstawę działań samorządu lokalnego. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W projekcie miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - określenie przeznaczenia terenów,
 - określenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
 - określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służącej ograniczaniu wpływu zagospodarowania terenów na poszczególne elementy środowiska,
 - ustalenie stref ochronnych istniejących linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz wskazanie szczególnych zasad zagospodarowania terenów w zasięgu tych stref,
 - ustalenie nakazu ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, m. in. z uwagi na fakt, iż cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz częściowo w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki i w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401,

- wskazanie, że cały obszar planu znajduje się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
 - pozostawienie znajdujących się w granicach projektu planu gruntów leśnych nadal jako grunty leśne – teren lasu o symbolu 1L, 2L, 3L,
 - wyłączenie spod zabudowy terenu o niekorzystnych warunkach geoinżynierskich – teren zieleni o symbolu 1Z,
 - zakaz lokalizacji składowisk odpadów w całym obszarze planu,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- ustalenie granicy obszaru stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej,
 - nakazanie ochrony zabytków archeologicznych w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez:
- określenie stref ochronnych istniejących linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz zasad zagospodarowania terenów w tej strefie,
 - określenie sposobu realizacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - nakaz zagospodarowania przestrzeni publicznych i urządzenie nawierzchni w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - klasyfikację terenów w zakresie standardów dotyczących ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- racjonalne wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej i istniejącego zagospodarowania terenów przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę,
 - ustalenie stawki procentowej stanowiącej podstawę naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego;
- 6) prawo własności poprzez:
- wyznaczenie linii rozgraniczających tereny, w szczególności tereny pod drogi publiczne, w sposób jak najmniej ingerujący w prywatną własność i w tereny już zainwestowane;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami,
 - zawiadomienie właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz uwzględnienie złożonych przez nich wniosków,
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- wskazanie terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną,
 - określenie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej służącej zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- określenie zasad i wymogów realizacji infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do projektu planu,
 - ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
 - możliwość składania uwag do projektu planu na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - realizację procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,
 - przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektowanego planu miejscowego zgodnie z art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - wprowadzenie zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem wykorzystania własnych ujęć, realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami i ochrony wód podziemnych.

1.2. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważy interes publiczny i interesy prywatne w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie ww. wymogów nastąpiło poprzez:

- opracowanie projektu planu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym,
- opracowanie projektu planu z jak największym poszanowaniem istniejących podziałów geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania terenów;
- *rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.**

1.3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Część obszaru objętego projektem planu ma wykształconą strukturę przestrzenną oraz zapewnioną obsługę komunikacyjną w oparciu o istniejący układ komunikacyjny. Projekt planu

zakłada uzupełnienie sieci drogowej w celu poprawienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych.

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu przebiega trasa publicznego transportu zbiorowego, która może być wykorzystywana dla potrzeb obsługi mieszkańców, bez konieczności rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Obszar objęty projektem planu jest obszarem częściowo zainwestowanym, z istniejącym układem komunikacyjnym, który zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Projekt planu pozwala na uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego o ciągi piesze i drogi rowerowe.

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy

Obszar objęty projektem planu jest obszarem częściowo zainwestowanym, na którym występuje przede wszystkim zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Projekt planu przewiduje uporządkowanie, uzupełnienie i rozwój istniejącej na tym obszarze struktury funkcjonalno – przestrzennej, w związku z czym powyższy wymóg został spełniony.

2. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla obszaru miasta Tomaszowa Mazowieckiego wykonano w 2020 r. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tomaszowa Mazowieckiego w latach 2014-2019, której wyniki zostały przyjęte przez Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego uchwałą nr XXXI/237/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyżej wymieniona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uznaje za celowe przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych 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. Ustalony w Studium kierunek zagospodarowania terenu objętego projektem planu to strefa I mieszkaniowo – usługowa oraz strefa III przyrodniczo – ekologiczna. Zatem zasadność i potrzeba przeprowadzenia niniejszej procedury planistycznej jest zgodna z wynikami ww. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu może wiązać się z koniecznością poniesienia przez gminę określonych nakładów, w szczególności związanych z rozbudową infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego. Jednocześnie należy oczekiwać, że w perspektywie długoterminowej zagospodarowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową przyczyni się do wzrostu wartości nieruchomości, a wpływy związane ze zbyciem gruntów, a także podatkami płaconymi przez inwestorów na terenie objętym projektem planu zbilansują inwestycje i zaczną przynosić realne dochody. W konsekwencji przewiduje się, że skutki finansowe uchwalenia planu będą miały charakter rozłożony w czasie, a potencjalne dochody mogą stopniowo równoważyć ponoszone

nakłady inwestycyjne. Należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest jedynie maksymalizacja efektu ekonomicznego, ale także porządkowanie przestrzeni, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Kryterium ekonomiczne nie może być jedynym kryterium wyboru wariantu lub (nie) przyjęcia planu, gdyż inne cele, np. społeczne, czy efekty przestrzenne mogą wpłynąć pozytywnie na rozwój obszaru.

4. Dodatkowe wyjaśnienia

- 1) Obszar objęty opracowaniem stanowi w dużej mierze grunty rolne stanowiące użytki rolne III klasy, które zgodnie z kierunkiem wskazanym w Studium przeznaczono na cele nierolnicze, tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i układ komunikacyjny. Skorzystano tutaj z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym przepisów dotyczących uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.
- 2) W trakcie sporządzania projektu planu przeanalizowano m.in. kwestie zapewnienia obsługi komunikacyjnej działkom budowlanym. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że oprócz bezpośredniego dostępu do drogi publicznej część działek posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności oraz poprzez kolejną działkę stanowiącą współwłasność tego samego właściciela lub właścicieli. Wyniki analizy ujęto w tabeli poniżej.

<i>Lp.</i>	<i>Obręb</i>	<i>Nr ewid.</i>	<i>oznaczenie w mpzp</i>	<i>Sposób obsługi komunikacyjnej</i>
1	28	138/1, 140/1, 142/1	1U	poprzez działki nr 139/2, 139/3, 139/4, 139/5 stanowiące własność tego samego podmiotu
2	31	1/4	2MN	poprzez działkę nr 2/6 stanowiącą własność tego samego podmiotu
3	31	1/6	2MN	służebność przez działkę nr 1608 obręb 19-Wiaderno gmina Tomaszów Mazowiecki
4	31	2/8	2MN	poprzez działkę nr 2/7 stanowiącą współwłasność tego samego podmiotu, a następnie poprzez służebność przez działkę nr 2/6
5	31	5/3	2MN	poprzez działki nr 5/2, 2/7 stanowiące współwłasność tego samego podmiotu, a następnie poprzez służebność przez działkę nr 2/6
6	31	1/12, 2/13	3MN	działka nr 2/13 poprzez działkę nr 1/12 stanowiącą własność tego samego podmiotu, działka nr 1/12 poprzez służebność przez działkę nr 1608 obręb 19-Wiaderno gmina Tomaszów Mazowiecki,
7	31	146/2, 47/2, 139, 141	4MN-U	części działek, które nie mogą być zabudowane jako odrębna nieruchomość. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, po połączeniu z działką sąsiednią i uzyskaniu dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

**Czynności planowane na późniejszym etapie procedury planistycznej*