

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr III/12/2024  
Rady Gminy Tomaszów Lubelski  
z dnia 24 maja 2024 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski**

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 2 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), Rada Gminy Tomaszów Lubelski postanawia rozpatrzyć uwagi, które wpłynęły w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski w okresie przewidzianym ww. ustawą, a które nie zostały uwzględnione przez wójta gminy Tomaszów Lubelski i zostały skierowane do rozpatrzenia przez Radę Gminy Tomaszów Lubelski.

Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia 2024 r. do 23 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu studium, tj. do dnia 18 marca 2024 r., wpłynęło 9 uwag. Wójt Gminy Tomaszów Lubelski Zarządzeniem Nr 31/2024 z dnia 26 kwietnia 2024r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu studium.

**1. Uwaga złożona przez pana: Z. D. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy ujęcia działek nr ew. 87/15, 87/4, 130, 87/1 w Rabinówce oraz działki nr ew. 461 w Rogóźnie w planie terenów zabudowy.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA POZOSTAJE NIEUWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI  
Z NASTĘPUJĄCYM UZASADNIENIEM:

Procedurę sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt zgodnie z ww. ustawą ogłosił w miejscowej prasie oraz poprzez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o możliwości składania wniosków, wyznaczając na tę czynność okres nie krótszy niż 21 dni. Na przedmiotowe działki w ww. trybie nie był złożony wniosek.

Powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych. Przedmiotowe tereny obecnie nie są zainwestowane.

Działki nr ew. 87/15, 87/4 w Rabinówce w oraz działka nr ew. 461 w Rogóźnie przeznaczone są częściowo w studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych. Natomiast działka 87/1 w Rabinówce położona jest w całości w tych terenach. Rozszerzenie zabudowy na pozostałą część działek wiązałoby się z przybliżaniem zabudowy do cennych przyrodniczo terenów lasów lub wręcz wchodzeniem w tereny leśne.

Działka nr ew. 130 w Rabinówce położona jest poza terenami zabudowy. Wyznaczanie nowych terenów budowlanych na przedmiotowej działce wiązałoby się z wchodzeniem zabudowy w tereny leśne.

Wszystkie tereny znajdują się w obszarze Natura 2000 „Roztocze” gdzie ochrona cennych przyrodniczo elementów przestrzeni jest dominująca.

**2. Uwaga złożona przez pana: A. W. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy włączenia działki nr ew. 415/5 w Sabaudii w tereny zabudowy mieszkaniowej z oznaczeniem dodatkowej funkcji usługowej.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA POZOSTAJE NIEUWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI Z NASTĘPUJĄCYM UZASADNIENIEM:

Uwaga dotycząca nieuwzględnienia zabudowy mieszkaniowej usług w projekcie studium na przedmiotowej działce jest bezzasadna, gdyż ustalenia tego projektu na załączniku nr 3 Kierunki, na całości działki wyznaczają tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych. Szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów będą określone na etapie mpzp.

**3. Uwaga złożona przez pana: Ł. R. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy rozszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych zgodnie z dołączonym załącznikiem, tak aby obejmowały również działkę nr ew. 257/1 w Majdanie Górnym będącą własnością składającego uwagę.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI.

**4. Uwaga złożona przez panie: J. K., B. S., E. M., H. B. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy zakwalifikowania działek nr.ew. 643/1, 643/2, 643/3, 643/4 w Łaszczówce na cele zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA POZOSTAJE NIEUWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI Z NASTĘPUJĄCYM UZASADNIENIEM:

Procedurę sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt zgodnie z ww. ustawą ogłosił w miejscowej prasie oraz poprzez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o możliwości składania wniosków, wyznaczając na tę czynność okres nie krótszy niż 21 dni. Na przedmiotowe działki w ww. trybie nie był złożony wniosek.

Działki położone są poza terenami zabudowy wyznaczonymi w proj. suikzp. Do działek prowadzi jedynie droga gruntowa, której obecnie nie można poszerzyć do parametrów obowiązujących dla dróg publicznych. Wyznaczanie nowych terenów budowlanych na przedmiotowej działce wiązałoby się z rozpraszaniem zabudowy i kolidowałoby z ekonomicznym gospodarowaniem przestrzenią.

Dodatkowo tereny znajdują się w obszarze Natura 2000 „Dolina Sołokiji” gdzie ochrona cennych przyrodniczo elementów przestrzeni jest dominująca. Kształtowanie przestrzeni, winno kierować się ładem przestrzennym oraz uwzględniać zrównoważony rozwój obszaru.

**5. Uwaga złożona przez pana: B. K. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy uwzględnienie działki nr ew. 749/1 w Rabinówce zgodnie z ewidencją gruntów jako działki rolnej.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI.

**6. Uwaga złożona przez pana: A. K. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy uwzględnienie działki nr ew. 749/2 w Rabinówce zgodnie z ewidencją gruntów jako działki rolnej.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI.

**7. Uwaga złożona przez pana: H. D. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy uwzględnienie działki nr ew. 747 w Rabinówce zgodnie z ewidencją gruntów jako działki rolnej.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI.

**8. Uwaga złożona przez państwa: A. G. i B. Z. \* (dane osobowe podlegające ochronie) dotyczy zmiany w projekcie oznaczenia M i R na UM – tereny zabudowy mieszkaniowej i rozwoju biznesu na działce nr ew. 47/1 w Górnicy. Składający uwagę planują prowadzić działalność gospodarczą związaną z usługami turystycznymi m. in. wynajem domków letniskowych całorocznych.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi.

UWAGA POZOSTAJE NIEUWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI Z NASTĘPUJĄCYM UZASADNIENIEM:

Procedurę sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt zgodnie z ww. ustawą ogłosił w miejscowej prasie oraz poprzez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o możliwości składania wniosków, wyznaczając na tę czynność okres nie krótszy niż 21 dni. Na przedmiotowe działki w ww. trybie nie był złożony wniosek.

Działka w projekcie zmiany studium znajduje się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych.

Ustalenia proj. suikzp gminy Tomaszów Lubelski umożliwiają na etapie planu miejscowego modyfikację granic obszarów struktury funkcjonalno - przestrzennej wyznaczonych w studium, jednak nie większą niż 70,0 m od linii rozgraniczających obszarów (terenów), określonych na rysunku studium co pozwala na etapie planu miejscowego o korektę granic wyznaczonych w studium. Zatem w planach miejscowych jest możliwa korekta granic terenów wyznaczonych w studium.

Ustalenia studium w terenach M dopuszczają realizację funkcji usługowej. Dozwolone jest realizowanie funkcji agroturystycznej, zabudowy letniskowej, pensjonatowej oraz usługi handlu, gastronomi co pozwala na realizację planowanego zagospodarowania.

Rozszerzenie zabudowy na pozostałą część działek wiązałoby się z przybliżaniem zabudowy do cennych przyrodniczo terenów lasów lub wręcz wchodzeniem w tereny leśne.

**9. Uwaga złożona przez Zamojskie Towarzystwo Przyrodnicze dotycząca:**

**I. wyłączenia z budownictwa wrażliwych środowiskowo terenów, tj. dolin rzecznych, lokalnych korytarzy ekologicznych wskazanych na dołączonej do uwagi mapie. Uwaga dotyczy terenów zlokalizowanych w obrębach:**

- 1) Dąbrowa Tomaszowska - teren na północ i wschód od zbiornika wodnego;
- 2) Rogózno – teren na wschód od zbiornika wodnego,
- 3) Majdanek – teren przy drodze gminnej 111753L stanowiącej korytarz pomiędzy Sabaudią a wąwozami,
- 4) Justynówka teren UM w okolicach stoku narciarskiego,
- 5) Typin – teren sięgacza między doliną Siklawy i lasami Sośnina i Sojnica a górną Huczwą,
- 6) Majdan Górny – teren wzdłuż KD-P 3521L w okolicach założenia dworsko – ogrodowego,
- 7) Majdan Górny i Łaszczówka - tereny wzdłuż drogi gminnej 127522L, przy rezerwacie „Piekielko koło Tomaszowa Lubelskiego”,
- 8) Łaszczówka – tereny wzdłuż drogi gminnej 127523L, przy rezerwacie „Piekielko koło Tomaszowa Lubelskiego”,
- 9) Łaszczówka – tereny na wschód i zachód od drogi KD-P 3543L,
- 10) Łaszczówka - tereny po obu stronach drogi gminnej 111761L,
- 11) Łaszczówka- teren przy drodze S-17 i linii wysokiego napięcia,
- 12) Ruda Wołoska – teren pomiędzy drogą KD-P 3542L oraz drogami gminnymi 111759L i 111783L,
- 13) Ruda Wołoska – terenu na południe i zachód od drogi gminnej 111759L,
- 14) Ruda Wołoska i Ruda Żelazna po obu stronach drogi KD-P 3542L i wschód od drogi gminnej 111759L,
- 15) Jeziernia – teren pomiędzy drogą gminną 111763L i KD-K 17,
- 16) Jeziernia – teren na południe od drogi gminnej 111786L, wśród lasów,
- 17) Jeziernia – teren przysiółku Rogowe Kopce,
- 18) Rabinówka – teren przy granicy z miastem,
- 19) Rabinówka – teren na północny wschód od zabudowy wsi, przy lesie,
- 20) Rabinówka – teren przy drodze KD-P3545L w kierunku Maził.

**II. ograniczenia terenów pod potencjalną lokalizację odnawialnych źródeł energii, dla których na tak duża powierzchnia jest nieuzasadniona ekonomicznie i technicznie;**

**III. wyłączenia z proponowanych w projekcie dokumentu rozwiązań planistycznych terenu muraw ciepłolubnych w Majdanie Górnym pod zalesienia i w Przeorsku pod OZE.**

Wójt Gminy Tomaszów Lubelski nie uwzględnił uwagi w całości.

UWAGA ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI W NASTĘPUJĄCYM ZAKRESIE:

W CAŁOŚCI ZAKRESIE TERENÓW WYRAŻONYCH W PUNKTACH:

**I. wyłączenia z budownictwa wrażliwych środowiskowo terenów, tj. dolin rzecznych, lokalnych korytarzy ekologicznych wskazanych na dołączonej do uwagi mapie. Uwaga dotyczy terenów zlokalizowanych w obrębach:**

- 3) Majdanek – teren przy drodze gminnej 111753L stanowiącej korytarz pomiędzy Sabaudią a wąwozami,
- 5) Typin – teren sięgacza między doliną Siklawy i lasami Sośnina i Sojnica a górną Huczwą,

- 7) Majdan Górny i Łaszczówka - tereny wzdłuż drogi gminnej 127522L, przy rezerwacie „Piekiełko koło Tomaszowa Lubelskiego”,
- 8) Łaszczówka – tereny wzdłuż drogi gminnej 127523L, przy rezerwacie „Piekiełko koło Tomaszowa Lubelskiego”,

#### CZEŚCIOWO ZAKRESIE TERENÓW WYRAŻONYCH W PUNKTACH:

- I. wyłączenia z budownictwa wrażliwych środowiskowo terenów, tj. dolin rzecznych, lokalnych korytarzy ekologicznych wskazanych na dołączonej do uwagi mapie. Uwaga dotyczy terenów zlokalizowanych w obrębach:
  - 11) Łaszczówka - teren przy drodze S-17 i linii wysokiego napięcia od strony zachodniej wyznaczonego terenu budowlanego,
  - 14) Ruda Wołoska i Ruda Żelazna po obu stronach drogi KD-P 3542L,
- II. w zakresie ograniczenia terenów pod potencjalną lokalizację odnawialnych źródeł energii, dla których na tak duża powierzchnia jest nieuzasadniona ekonomicznie i technicznie;
- III. wyłączenia z proponowanych w projekcie dokumentu rozwiązań planistycznych terenów muraw ciepłolubnych w Majdanie Górnym pod zalesienia i w Przeorsku pod OZE i pozostawienia ich w stanie faktycznym.

#### PRZEDMIOTOWA UWAGA POZOSTAJE NATOMIAST NIEUWZGLĘDNIONA PRZEZ RADE GMINY TOMASZÓW LUBELSKI W ZAKRESIE TERENÓW OKREŚLONYCH W NASTĘPUJĄCYCH PUNKTACH:

#### W CAŁOŚCI W ZAKRESIE TERENÓW WYRAŻONYCH W PUNKTACH:

- I. w zakresie wskazanych do wyłączenia z budownictwa wrażliwych środowiskowo terenów, tj. dolin rzecznych, lokalnych korytarzy ekologicznych wskazanych na dołączonej do uwagi mapie. Uwaga dotyczy terenów zlokalizowanych w obrębach:
  - 1) Dąbrowa Tomaszowska - teren na północ i wschód od zbiornika wodnego;
  - 2) Rogóżno – teren na wschód od zbiornika wodnego,
  - 4) Justynówka - teren UM w okolicach stoku narciarskiego,
  - 6) Majdan Górny – teren wzdłuż KD-P 3521L w okolicach założenia dworsko – ogrodowego,
  - 9) Łaszczówka – tereny na wschód i zachód od drogi KD-P 3543L,
  - 10) Łaszczówka - tereny po obu stronach drogi gminnej 111761L,
  - 12) Ruda Wołoska – teren pomiędzy drogą KD-P 3542L oraz drogami gminnymi 111759L i 111783L,
  - 13) Rudzie Wołoskiej – terenu na południe i zachód od drogi gminnej 111759L,
  - 15) Jeziernia – teren pomiędzy drogą gminną 111763L i KD-K 17,
  - 16) Jeziernia – teren na południe od drogi gminnej 111786L, wśród lasów,
  - 17) Jeziernia – teren przysiółku Rogowe Kopce,
  - 18) Rabinówka – teren przy granicy z miastem,
  - 19) Rabinówka – teren na północny wschód od zabudowy wsi, przy lesie,
  - 20) Rabinówka – teren przy drodze KD-P3545L w kierunku Maził.

#### Z NASTĘPUJĄCYM UZASADNIENIEM:

Wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski tereny zabudowy nawiązują w swojej strukturze funkcjonalno - przestrzennej do dotychczas obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych. W studium

uwzględniono dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowywanie i uzbrojenie terenu. Nowe tereny zostały wyznaczone w oparciu o złożone wnioski - pkt. 1), 19) i 20) i w oparciu o ekonomiczne gospodarowanie przestrzenią w nawiązaniu do ukształtowanej już w znacznym stopniu struktury, poprzez jej dopełnienie - pkt. 16), 17). Zabudowa zlokalizowana została w oparciu o układ istniejących dróg, biorąc pod uwagę tendencje rozwojowe na terenie gminy (wszystkie analizowane tereny). Brano również pod uwagę istniejącą zabudowę i wydane decyzje o warunkach zabudowy. Tereny o których mowa w pkt. 2), 6), 9), 12), 13), 15) znajdują odzwierciedlenie w kierunkach rozwoju gminy Tomaszów Lubelski wyrażonych w obowiązującym studium uwarunkowań i są przeznaczone pod zabudowę w całości lub w części w dotychczas obowiązującym dokumencie studium. Ponadto tereny o których mowa w pkt. 2), 6), 13), 18) dodatkowo znajdują się w już obowiązujących na terenie gminy Tomaszów Lubelski planach miejscowych i podobnie jak teren, o którym mowa w pkt 18 uwagi.

Ustalenia projektu Studium w pełni sankcjonują aspekty środowiska przyrodniczego jako priorytetowych elementów kształtowania przestrzeni. Nowe tereny zabudowy zostały wprowadzone poza dolinami rzecznyymi oraz terenami leśnymi, zachowując w jak największym stopniu funkcje łącznikowe korytarzy ekologicznych. Nie następuje zbliżenie zabudowy do korytarzy ekologicznych w stosunku do stanu z obowiązującego studium. Drożne zostają zarówno korytarze ekologiczne, jak i elementy łącznikowe. Nowowprowadzane tereny stanowią uzupełnienie istniejących ciągów w terenach upraw polowych nie ingerując w tereny łąk, lasów, zadrzewień, zatem nie będą miały wpływu na zachowanie regionalnych i lokalnych ciągów migracyjnych.

Studium nie jest przepisem prawa miejscowego. Studium jest aktem polityki przestrzennej określającym założenia polityki rozwoju przestrzennego gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest koordynacją planów miejscowych, zawiera wytyczne do planowania miejscowego dostosowane do potrzeb gminy jako całości. Studium stwarza nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego, pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych, a także nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji. Jego ustalenia są natomiast wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zaproponowane w Studium obszary potencjalnie predysponowanych do lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW nie są obligatoryjne, pokazują możliwości potencjalnego zagospodarowania, natomiast nie przesądzają o proponowanym sposobie zagospodarowaniu terenu. O faktycznym zagospodarowaniu działek przesądza plan miejscowy. Szczegóły zagospodarowania terenów, w tym związanych z terenami OZE są do rozstrzygnięcia na etapie planu miejscowego. W uzasadnionych przypadkach, rozwiązania planu miejscowego zdecydują o ograniczeniach w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Na etapie planu miejscowego, po przeanalizowaniu miejscowych uwarunkowań, będzie można pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu najcenniejsze tereny w tym murawy ciepłolubne. Zakres terenów OZE przedstawionych w projekcie studium były dokładnie konsultowane na etapie opinii i uzgodnień z RDOŚ. Tereny cenne przyrodniczo zostały ograniczone i pozostawiono mniej cenne tereny upraw polowych, które nie stanowią siedlisk lub żerowisk dla chronionej fauny.