

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29) wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 9 października 2023 r. do 30 października 2023 r. (uwagi w nieprzekraczalnym terminie do 13 listopada 2023 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Tłuszcza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	26-10-2023	[...]	1. Przesunięcie terenu 18.1KR oraz przedłużenie go do terenu drogi lokalnej 4-2KDL, zgodnie z załączonym szkicem stanowiącym załącznik do pisma 2. Zmiana przeznaczenia terenu 18.1KR na teren drogi dojazdowej. 3. Przesunięcie terenu 18.2KDD w kierunku wschodnim o 3 m od strony ulicy Orzechowej, zgodnie z załączonym szkicem stanowiącym załącznik do pisma. 4. Wytyczenie pomiędzy terenami 18.2KDD i 18.1KR terenu o szerokości 60 m w położeniu wschód-zachód.	Dz. o nr ewid. 248 w miejscowości Tłuszcz	Teren 18.1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren 18.2KDD – teren drogi dojazdowej Teren 18.1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Z uwagi na realizację drogi na działce należącej do jednego właściciela, z punktu widzenia realizacji inwestycji celu publicznego, a także interesu społecznego, brak jest zasadności wyznaczania w tym obszarze drogi publicznej, której realizacja stanowiłaby istotny koszt dla budżetu gminy.
2.	31-10-2023	[...]	Pozostawienie łącznika drogowego pomiędzy ul. Nowosadową i ul. Grzelaka.	Dz. o nr ewid. 1379/1, 1379/2, 1379/5, 1380, 1382/1 w miejscowości	Teren 4.10MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona. W projekcie planu zostanie wprowadzony łącznik pomiędzy ul. Nowosadową i ul. Grzelaka, przy czym jego przebieg zostanie skorygowany w stosunku do obecnie wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym.
3.	31-10-2023	[...]						
4.	31-10-2023	[...]						

5.	31-10-2023	[...]		Tłuszcz	Teren 4.10KDD – teren drogi dojazdowej			
6.	13-11-2023	[...]						
7.	31-10-2023	Wniosek zbiorowy 5 os. fizycznych	1. Zmiana maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 1,2 na 1,8.	Działki w obrębie terenu 4.2MN-U oraz działki wzdłuż ulicy Ratuszowej w obrębie terenu 4.1MN-U	Tereny 4.1MN-U oraz 4.2MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uwaga uwzględniona		
			2. Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy w ramach działki budowlanej z 40% na 60%.			Uwaga uwzględniona		
			3. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 20% na 7%.			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz (suikzp ¹) – zgodnie z którym dla strefy MU-M przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze miejskim, w której znajdują się tereny, o których mowa w uwarzędze, należy dążyć do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej nie mniejszej niż 20%. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pizp ²) projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Ponadto aktualnie obowiązujący plan dla terenów, o których mowa w uwarzędze, zakładał ww. wskaźnik na poziomie 40% - co oznacza, że możliwości inwestycyjne uległy poprawie.	
			4. Zmiana maksymalnej wysokości na 15 m (3 kondygnacje użytkowe).			Uwaga nieuwzględniona	Z uwagi na sąsiedztwo terenu oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego w gminie maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej nie powinna przekraczać 12 m. Z uwagi na brak istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przekraczającej ww. parametr nie ma zasadności zwiększania maksymalnego wysokości dla zabudowy we wskazanych w uwarzędze terenach.	
			5. Zmniejszenie wymaganej ilości miejsc postojowych: 1 m.p. dla usług oraz 1 m.p. dla lokalu mieszkalnego.			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami suikzp – zgodnie z którym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy ustalać wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania na poziomie 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny (dom), natomiast dla handlu na poziomie 2 miejsc do markowania na 100 m ² powierzchni użytkowej (sprzedaży). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy).	
8.	08-11-2023	[...]	Sprzeciw wobec projektowanej drogi 18.2KDD w granicach działki o nr ewid. 150/1.	Dz. o nr ewid. 150/1 w miejscowości Tłuszcz	Teren 18.2KDD – teren drogi dojazdowej		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona. Ze względu na konieczność wprowadzenia usprawnień w układzie drogowym w mieście Tłuszcz, a także zgłaszane wnioski sygnalizujące potrzebę obsługi komunikacyjnej sąsiednich nieruchomości, należy zaprojektować drogę publiczną obsługującą planowane pod inwestycje działki budowlane. Ponadto plany miejscowe, których ustalenia dotyczą sąsiadujących ze

¹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz przyjęte Uchwałą Nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r.

² Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597)

								Ponadto plany miejscowe, których ustalenia dotyczą sąsiadujących ze sobą terenów, powinny być ze sobą komplementarne – projektowana droga 18.2KDD stanowi przedłużenie i łącznik dróg publicznych klasy dojazdowej wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże przebieg drogi 18.2 KDD zostanie skorygowany w zakresie umożliwiającym zagospodarowanie działki na dotychczasowych zasadach.
9.	08-11-2023	[...]	Sprzeciw wobec projektowanej drogi 18.2KDD w granicach działki o nr ewid. 150/2.	Dz. o nr ewid. 150/2 w miejscowości Tłuszcz	Teren 18.2KDD – teren drogi dojazdowej		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona. Ze względu na konieczność wprowadzenia usprawnień w układzie drogowym w mieście Tłuszcz, a także zgłaszane wnioski sygnalizujące potrzebę obsługi komunikacyjnej sąsiednich nieruchomości, należy zaprojektować drogę publiczną obsługującą planowane pod inwestycje działki budowlane. Ponadto plany miejscowe, których ustalenia dotyczą sąsiadujących ze sobą terenów, powinny być ze sobą komplementarne – projektowana droga 18.2KDD stanowi przedłużenie i łącznik dróg publicznych klasy dojazdowej wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże przebieg drogi 18.2 KDD zostanie skorygowany w zakresie umożliwiającym zagospodarowanie działki na dotychczasowych zasadach.
10.	08-11-2023	[...]	Sprzeciw wobec projektowanego przeznaczenia pod teren usług turystyki, sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej	Dz. o nr ewid. 1041/2 w miejscowości Tłuszcz	Teren 28.1UT-US-ZP – teren usług turystyki, sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej		Uwaga nieuwzględniona	Obszar, na którym znajduje się działka o nr ewid. 1041/2, zlokalizowana jest w granicach strefy oznaczonej w suizkp symbolem US przeznaczonej pod tereny usług, sportu, rekreacji i turystyki. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy o pizp). Ponadto teren 28.1UT-US-ZP wskazany został w projekcie planu jako teren w ramach którego mogą być realizowane inwestycje celu publicznego, czyli służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w związku z czym działka docelowo może zostać wykupiona przez gminę na te cele, co w efekcie powoduje wzrost wartości nieruchomości, w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego.
11.	08-11-2023	[...]	1. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej na odległość 2 m.	Dz. o nr ewid. 1334/25 w miejscowości Tłuszcz	Teren 4.2MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług Teren 4.3KDD – teren drogi dojazdowej		Uwaga nieuwzględniona	Analiza urbanistyczna wykazała, że odległość 3 m jest utrzymywana jako minimalna odległość frontu budynku od linii rozgraniczającej dróg na większości obszaru opracowania. Ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego należy utrzymać ten standard. Ponadto w planie uwzględnia stan istniejący, natomiast działka o nr ewid. 1334/25 nie została dotychczas zagospodarowana, w związku z czym należy wprowadzić takie ustalenia, które będą wpisywały się w bezpośrednie sąsiedztwo obszaru. Ponadto wyjaśniając wskazaną na rysunku planu odległość 2 m przy wymiarowaniu – należy zaznaczyć, że jest to odległość od linii rozgraniczającej drogi do elementu budynku, który zgodnie z ustaleniami planu może wykraczać poza linię zabudowy. Jednakże dla bezspornego odbioru rysunku planu skorygowana zostanie linie wymiarowania, aby wskazywała ona odległość między linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy.

			2. Likwidacja poszerzenia drogi 4.3KDD z obszaru działki 1334/25.			Uwaga uwzględniona		
			3. Zmiana maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 1,2 na 1,8.			Uwaga uwzględniona		
			4. Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy w ramach działki budowlanej z 40% na 60%.			Uwaga uwzględniona		
			5. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 20% na 10%.			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga niezgodna z ustaleniami suikzp – zgodnie z którym dla strefy MU-M przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze miejskim, w której znajdują się tereny, o których mowa w uwarzędze, należy dążyć do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej nie mniejszej niż 20%. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy).
12.	13-11-2023	[...]	Zawężenie terenu 4.1KR do szerokości uwzględniającej lokalizację planowanego pawilonu usługowego u zbiegu ul. Kościuszki i ul. Kopernika, rysując linię zabudowy od strony ul. Kopernika po ścianie planowanego budynku uwzględniając przy tym planowany cały teren inwestycji, zgodnie z załącznikami graficznymi do uwagi.	Dz. o nr ewid. 1296/3 w miejscowości Tłuszcz	Teren 4.1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług Teren 4.1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Uwaga uwzględniona		

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

BURMISTRZ
mgr inż. Paweł Marcin Bednarczyk