

ZARZĄDZENIE Nr 0050.27.2024

**Burmistrza Tłuszcza
z dnia 13 lutego 2024 r.**

zmieniające zarządzenie Nr 0050.121.2023 Burmistrza Tłuszcza z dnia 5 grudnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29) w granicach określonych w załącznikach do Uchwały Nr XIXN.319.2022 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 23 marca 2022 r.

Na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w zw. z art 66 ust. 2 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) oraz art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), zarządzam co następuje:

§ 1

Zmienia się załącznik do Zarządzenia Nr 0050.121.2023 Burmistrza Tłuszcza z dnia 5 grudnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29) w granicach określonych w załącznikach do Uchwały Nr XIXN.319.2022 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 23 marca 2022 r., który stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Urbanistyki.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

mgr inż. Paweł Marcin Bednarczyk

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych części miasta Tluszcza (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 Tluszcza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
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 Tluszcza	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,	Teren 4.10MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga uwzględniona	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	[...]		1380, 1382/1 w miejscowości Tłuszcz	lub usług				
6.	13-11-2023	[...]					Uwaga uwzględniona		
7.	31-10-2023	Wniosek zbiorowy 5 os. fizycznych	1. Zmiana maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 1,2 na 1,8. 2. Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy w ramach działki budowlanej z 40% na 60%. 3. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 20% na 7%.	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	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz (suikzp¹) – 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 ustawie, 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 (pizp²) 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 ustawie, zakładał ww. wskaźnik na poziomie 40% - co oznacza, że możliwości inwestycyjne uległy poprawie. Uwaga uwzględniona Z uwagi na sąsiedztwo terenu oraz konieczność zachowania ładunku 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 ustawie terenach. Uwaga uwzględniona 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 parkowania na 100 m² 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).

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)

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 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 umożliwiający 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 umożliwiający zagospodarowanie działki na dotychczasowych zasadach.
10.	08-11-2023	[...]	Sprzeciw wobec projektowanego przeznaczenia pod teren usług turystyki, sportu i rekreacji lub zieleni urzędzonej	Dz. o nr ewid. 1041/2 w miejscowości Tłuszcz	Teren 28.1UT-US-ZP – teren usług turystyki, sportu i rekreacji lub zieleni urzędzonej	Uwaga nieuwzględniona	Obszar, na którym znajduje się działka o nr ewid. 1041/2, zlokalizowana jest w granicach strefy oznaczonej w suizkp symbolem US przeznaczanej 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	Teren 4.2MN-U – teren zabudowy	Uwaga uwzględniona	

12.	13-11-2023	[...]	2. Likwidacja poszerzenia drogi 4.3KDD z obszaru działki 1334/2S.	miejscowości Tluszc	mieszkaniowej lub usług Teren 4.3KDD – teren drogi dojazdowej	Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami suikzp – zgodnie z którym dla strefy MU-M przeznaczonych pod teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze miejskim, w której znajdują się tereny, o których mowa w uwarunkowaniach, należy dążyć do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej nie mniejszej niż 20%. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pzp 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).
			3. Zmiana maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 1,2 na 1,8.					
			4. Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy w ramach działki budowlanej z 40% na 60%.					
			5. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 20% na 10%.					
			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 Tluszc	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 Tluszcza
BURMISTRZ
mgr inż. Paweł Mójca Bohuńczyk