

UZASADNIENIE

do uchwały nr VI/52/2011 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta)

W okresie od uchwalenia dla obszaru miasta planu miejscowego w 2007 roku do gminy wpływały wnioski mieszkańców dotyczące zmiany obowiązującego planu. Wnioski dotyczyły głównie układu komunikacyjnego, przeznaczenia terenów oraz wskaźników urbanistycznych dla wybranych terenów. W związku ze zgłoszonymi wnioskami podjęto uchwałę nr XXIV/304/09 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 10 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny miasta). W uchwale wskazano dziewiętnaście obszarów podlegających zmianom planu o łącznej powierzchni około 375 ha, co stanowi ok. 47% powierzchni miasta.

Prace nad zmianami planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy w brzmieniu sprzed zmiany ustawy z 2010 r.

Analiza wniosków wykazała, że większość z nich dotyczyła układu drogowego. Mieszkańcy chcieli zmiany przebiegu dróg, ich zwężenia lub usunięcia niektórych odcinków. Liczna grupa mieszkańców wnioskowała o nie przeznaczanie terenów przemysłowych oraz terenów usługowych w obszarze XIX na przedsięwzięcia stwarzające zagrożenie dla zdrowia i życia, wymieniając te z katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Kolejną grupę stanowiły wnioski o zmianę przeznaczenia terenu, przede wszystkim na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz samej zabudowy jednorodzinnej. Następna grupa wniosków dotyczyła podwyższenia dopuszczalnej powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych. Ponadto grupa mieszkańców wnioskowała o zmianę wskaźników urbanistycznych takich jak intensywność zabudowy czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz o wyznaczenie innych linii zabudowy w strefie centrum. Złożone wnioski zostały w większości uwzględnione w projekcie zmian planu.

Zmiany wprowadzone w planie miały na celu dostosowanie przestrzeni miejskiej do oczekiwań mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Przede wszystkim zwiększono powierzchnię terenów mieszkaniowo-usługowych, głównie kosztem terenów wyłącznie mieszkaniowych. Ponadto w strefie centrum podwyższono powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych do 500 m², a w strefach wokół centrum oraz wzdłuż torów kolejowych do 1000 m². Zmianom podlegał też układ komunikacyjny, głównie w zakresie ulic o klasie dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnym. Ustalono możliwość lokalizowania zabudowy w liniach rozgraniczających ulic w centrum miasta. Zmieniono również wybrane wskaźniki urbanistyczne dla niektórych terenów mieszkaniowo-usługowych oraz usługowo-przemysłowo-składowych. Ponadto dla terenu przemysłowego ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć z zakresu wybranych przemysłów i gospodarki odpadami. Natomiast dla terenu usługowego z obszaru XIX ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami.

Projekt zmian planu został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i został pozytywnie zaopiniowany. Następnie uzyskał pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Kolejnym etapem było wyłożenia projektu zmian planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. W trakcie tej procedury złożono szereg uwag do planu dotyczących dalszych zmian w obrębie układu drogowego, przeznaczenia kolejnych terenów na mieszkaniowo-usługowe oraz wprowadzenia zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla terenów przemysłowych.

Złożone uwagi Burmistrz Tłuszcza rozpatrzył w znacznej części pozytywnie. Zmieniono przeznaczenie terenów, poprawiono układ komunikacyjny oraz zapisano ograniczenia dla terenu przemysłowego. Wprowadzone w wyniku rozpatrzenia uwag zmiany w układzie drogowym wymagały powtórzenia niektórych uzgodnień oraz powtórzenia wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt zmian planu ponownie uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia. W planie wprowadzono zmiany wynikające z uwag Starosty Powiatowego odnoszące się do ustaleń z zakresu kształtowania zabudowy, potrzeb parkingowych, ochrony środowiska i odprowadzania wód opadowych.

Następnie projekt zmian planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Przeprowadzono ponowną dyskusję publiczną oraz ponownie zebrano uwagi. Na tym etapie złożono szereg uwag dotyczących najczęściej zmian z zakresu układu drogowego. Ponadto uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu na mieszkaniowo-usługowy, wprowadzenia zabudowy przejezdnej w centrum, zmiany niektórych definicji, określenia wysokości maksymalnej dla budowli, dopuszczenia indywidualnych ujęć wody oraz objęcia zakazem realizacji usług uciążliwych obszaru zmian planu.

Złożone uwagi Burmistrz Tłuszcza w większości uwzględnił. Zmiany dotyczyły wymienionych wyżej zagadnień. Uwagi nieuwzględnione dotyczyły układu drogowego oraz jednej z definicji.

Następnie Burmistrz Tłuszcza przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Rada Miejska w Tłuszczu stwierdzając, że niniejsze zmiany planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003 r., zmienionym Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r. oraz Uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. uchwała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z następującymi załącznikami:

- 1) rysunek zmian planu w skali 1:2000, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmian planu, będące załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianach planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem Nr 3 do uchwały.

Projekt zmian planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Zgodnie z tą ustawą zapewniono udział społeczeństwa w opracowywaniu planu oraz sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko,

która stwierdza, że plan nie będzie miał znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia.

Uchwalenie zmian planu stworzy podstawy do szybszego rozwoju miasta przy jednoczesnym polepszeniu warunków życia jego mieszkańców. W planie znacząco zwiększono powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a zmienione wskaźniki urbanistyczne pozwolą na intensywniejsze zagospodarowanie terenu. Dostosowano również przestrzeń miasta do oczekiwań mieszkańców. Wzmocniono zasady chroniące mieszkańców oraz środowisko ich życia przed negatywnym oddziaływaniem poprzez ustalenie zasad lokalizacji usług i funkcji uciążliwych, a w związku z tym zmianę charakteru podejmowanych działalności na obszarach przemysłowych i usługowych.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

Opracowanie:

Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A.