

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia w dniu 27 lipca 2020r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) w dniu 27 lipca 2020r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w gminie Tomaszów Mazowiecki.

Protokół sporządziła Pani Karolina Pittner-Wąchała - Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej w Urzędzie Gminy w Tomaszowie Mazowieckim.

- I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
- II. Karolina Pittner-Wąchała – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej powitała przybyłych i przedstawiła porządek dyskusji.
- III. Projektant planu - Pani Ewa Krakowska omówiła przyjęte w projekcie dokumentu rozwiązania planistyczne.
- IV. Ustnie głos w dyskusji zabrali:

- Pan Eugeniusz Gawarzyński – Radny Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki:

Pyt.: Dlaczego obszar planu nie obejmuje nieruchomości zlokalizowanych od numeru pierwszego do dwudziestego wsi Niebrów?

- Pan Stanisław Mazur – mieszkaniec zachodniej części wsi Niebrów:

Pyt.: Dlaczego obszar planu nie obejmuje mojej nieruchomości?

Odp.: Pani Karolina Pittner-Wąchała: uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podejmuje Rada Gminy. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Przed podjęciem uchwały Wójt wykonuje analizy dotyczące stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. W obszarze nieruchomości od numeru pierwszego do dwudziestego wsi Niebrów zgodnie z kierunkami rozwoju ustalonymi w „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki” znajduje się planowany węzeł postulowanej drogi ekspresowej S-74. Uchwalenie planu miejscowego niezgodnego ze Studium stanowi istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu w odpowiedniej części. W 2016r. oraz w 2018r. ogłoszenia w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostały umieszczone w prasie miejscowej oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwie. Pomimo dwukrotnej możliwości składania uwag do przystąpienia do sporządzenia projektu planu nie wpłynął żaden wniosek dotyczący nieruchomości tej części Niebrowa.

- Pan Eugeniusz Gawarzyński – Radny Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki:

Pyt.: Czy istnieje możliwość rozszerzenia obszaru planu o tą część Niebrowa?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: na tak zaawansowanym etapie prowadzenia prac planistycznych zmierzających do uchwalenia planu, rozszerzenie granic planu spowodowałoby cofnięcie całej procedury do pierwszego etapu, jakim jest przystąpienie i dalej ponowienie wszelkich opinii i uzgodnień, co wiąże się z dodatkowymi kosztami oraz w znacznym stopniu wydłużeniem procedury planistycznej.

• Pan Eugeniusz Gawarzyński – Radny Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki:

Pyt.: W tej części wsi Niebrów na dzień dzisiejszy nie jest przewidziana budowa węzła komunikacyjnego, zatem dlaczego przed przystąpieniem do sporządzenia planu nie zostało zaktualizowane Studium?

Odp.: Pani Karolina Pittner-Wąchała: Na aktualną sytuację planistyczną ogromny wpływ wywarły zmiany w przepisach prawa, w tym wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Ustawa ta wprowadziła szereg regulacji prawnych dotyczących zasad sytuowania budynków o funkcji mieszkalnej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych, które stwarzają prawną blokadę dla budownictwa mieszkaniowego. Po analizie stanu faktycznego i prawnego związanego z wprowadzeniem ustawy wiatrakowej zasadne było podjęcie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, w których sąsiedztwie istnieją, bądź są planowane elektrownie wiatrowe, wyprzedzająco przed zakończeniem prac dotyczącym Studium oraz tym samym zatrzymanie procedury planistycznej Studium.

Trzeba podkreślić, że, że sporządzane Studium musiałoby uwzględniać przepisy ustawy wiatrakowej, tym samym zakazać budowę budynków mieszkalnych w granicach "strefy od wiatraków". Wobec faktu, że na terenie wsi Łazisko i Niebrów mogłaby zostać zablokowana funkcja mieszkaniowa (z uwagi na lokalizację istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych) należało wstrzymać opracowanie projektu Studium do czasu uchwalenia planów miejscowych na podstawie "starego", lecz nadal obowiązującego dokumentu. Była to bowiem jedyna, możliwa w obecnym stanie prawnym droga, dająca szansę na realizację funkcji mieszkaniowej w tych obszarach. W tej chwili prace planistyczne dotyczące planów miejscowych dla tych wsi są na zaawansowanym etapie i istnieje możliwość ich uchwalenia jeszcze w tym roku. Wobec powyższego przygotowujemy już procedury zmierzające do wznowienia prac nad Studium.

• Pani Halina Tomczyk - sołtys wsi Łazisko:

Pyt.: Czy w Łazisku znajduje się strefa wiatrakowa?

Odp.: Pani Karolina Pittner-Wąchała: tak, cała wieś znajduje się w tzw. „ strefie wiatrakowej”.

• Pan Sławomir Ogłuszka – mieszkaniec wsi Łazisko:

Pyt.: Dlaczego działka nr ewid. 357/3 nie jest objęta planem, czy istnieje możliwość zabudowy na tej działce?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: działka nr ewid. 357/3 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, od drogi publicznej dzieli ją działka nr ewid. 357/1. W planie miejscowym należy zadbać o prawidłowe ustalenie dostępu do dróg

publicznych, wobec powyższego z uwagi na niewielki fragment działki nr ewid. 357/3, objęty w Studium pod zabudowę, uznano za zasadne wyłączenie tego fragmentu działki z obszaru planu. Należy zauważyć, że zainteresowany budową na działce nr ewid. 357/3 może ubiegać się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu.

Pyt.: Czy mogę zbudować budynek produkcyjny na moich nieruchomościach?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: działka nr ewid. 357/1 znajduje się w jednostce 4MNU, dla której plan ustala teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zatem nie ma możliwości budowy budynku produkcyjnego na tej działce. Natomiast dla pozostałych działek znajdujących się poza granicami planu, np. działki nr ewid. 357/3 można ubiegać się o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Pyt.: Dlaczego na niektórych działkach jest możliwość zabudowy produkcyjnej w jednostkach oznaczonych symbolem PU?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: plan nie może naruszać ustaleń Studium, zgodnie z którym obszary w Łazisku zlokalizowane wzdłuż drogi znajdują się w terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami i takie przeznaczenie kontynuowane jest w projekcie planu. Tylko dla tych nieruchomości, które już są zagospodarowane, zabudowane budynkami o funkcji produkcyjnej, bądź ustalono dla nich warunki zabudowy dla takiej funkcji, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej.

Pyt.: Czy mogę na mojej działce lokalizować budynki w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: zgodnie z zapisami projektu planu tylko na działkach o szerokości mniejszej niż 20m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5m. Pana działka jest szersza i na niej zgodnie z projektem planu można lokalizować w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią tylko budynek gospodarczy.

Pyt.: Dlaczego plan ogranicza możliwość zabudowy zbliżonej do granic działki sąsiedniej dla działek o szerokość powyżej 20m?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: zgodnie z warunkami technicznymi można lokalizować budynki w granicy lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią na działkach o szerokości nieprzekraczającej 16m. Z uwagi na dużą ilość działek w tym terenie o szerokości nieznacznie przekraczającej 16m (a takie są trudne do zagospodarowania bez możliwości zabudowy w granicy) ustalono, że dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio w granicy lub w odległości 1,5m od granicy dla działek, które nie przekraczają 20m szerokości. Pana działka posiada szerokość około 26m, co ułatwia prawidłowe zagospodarowanie tej nieruchomości bez konieczności zbliżania się do granic z działkami sąsiednimi.

Pyt.: Czy można zmniejszyć ustalony w planie na mojej działce minimalny obszar biologicznie czynnej?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: zapis o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynika z ustaleń Studium, ale można złożyć taką uwagę do planu.

• Pan Andrzej Koziół – mieszkaniec wsi Łazisko:

Pyt.: Czy w jednostce 9MNU można zmniejszyć ustaloną minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej?

Odp.: Pani Ewa Krakowska: można złożyć taką uwagę do planu.

Ustalenia z dyskusji:

podsumowania z dyskusji dokonała Pani Karolina Pittner - Wąchała przypominając o następujących ustaleniach:

- z projektem planu można zapoznać się w trakcie trwającego wyłożenia do publicznego wglądu, a termin zakończenia wyłożenia mija **5 sierpnia 2020r.**
- zainteresowani, w terminie do dnia **20 sierpnia 2020r.** mogą składać uwagi do projektu planu,
- udział w dyskusji publicznej, zabranie w niej głosu nie jest równoznaczne z wniesieniem uwagi do projektu planu. Uwagę należy złożyć na piśmie.

Protokół zawiera 1 stronę.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Tomaszów Mazowiecki, dnia 27 lipca 2020 r.

Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej

Karolina Pittner-Wąchała

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WOJTA GMINY

Franciszek Szmigiel

(podpis Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki)