

**UCHWAŁA Nr2025
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
oraz inwestycji towarzyszących**

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Miodowej oraz ulicy Raławickiej w Tłuszczu, na działce ewidencyjnej o numerze 1584, położonej w obrębie 0001 Tłuszcz, gmina Tłuszcz.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§ 3.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust.1 lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust.1. Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Do Rady Miejskiej w Tłuszczu dnia 10 marca 2025 r. za pośrednictwem Burmistrza Tłuszcza wpłynął wniosek Inwestora PREMIUM INVESTMENT W.Kuba, R.Grzela sp.k. z/s o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Miodowej oraz ul. Raclawickiej w Tłuszczu, na działce ewidencyjnej o numerze 1584, położonej w obrębie 0001 Tłuszcz, gmina Tłuszcz.

Po zbadaniu wniosku pod względem formalnym nie stwierdzono braków, po czym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu zamieszczono przedmiotowy wniosek wraz z załącznikami, jednocześnie zamieszczając na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu, stronie podmiotowej Gminy Tłuszcz oraz internetowej platformie społecznościowej facebook Gminy Tłuszcz ogłoszenie o zamieszczeniu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Miodowej oraz ul. Raclawickiej w Tłuszczu, na działce ewidencyjnej o numerze 1584, położonej w obrębie 0001 Tłuszcz, gmina Tłuszcz.

Na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

(Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Burmistrz Tłuszcz wystąpił o zaopiniowanie przedmiotowego wniosku do: Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Tłuszczu, Starosty Wołomińskiego prowadzącego kataster nieruchomości w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych, PGWWP Zarządu Zlewni w Dębem w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych, Wojewody Mazowieckiego, Marszałka Województwa Mazowieckiego i Starosty Wołomińskiego w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV; właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (tj.: Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Komendanta Stołecznej Policji, Komendanta Powiatowej Policji w Wołominie), Zarząd Województwa Mazowieckiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Burmistrz Tłuszcz wystąpił o uzgodnienie przedmiotowego wniosku do: Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie w odniesieniu do

obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1595), Zarządu Dróg Powiatowych oraz Wydziału Drogownictwa Urzędu Miejskiego w Tłuszczu (właściwym zarządcą drogi) w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

W odpowiedzi uzyskano uwagi mieszkańców ulicy Miodowej, ul. Wiosennej, ulicy Kościelnej, ulicy Przelotowej i ulicy Racławickiej zgłaszających protest do planowanej inwestycji; pozytywną opinię Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji ponieważ zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej; negatywną opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych, zgłaszając następujące uwagi: *„wniosek z dnia 27 lutego 2025 r. oraz załączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dot. przedmiotowego zamierzenia budowlanego planowanego do realizacji na terenie działki ew. nr 1584 z obrębu 0001 Tłuszcz, gm. Tłuszcz nie zawiera żadnych informacji o sposobie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych oraz z dachów 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych; o sposobie odprowadzenia wód na potrzeby odwodnienia wykopów budowlanych podczas realizacji inwestycji; na etapie opiniowania niniejszego wniosku nie można wykluczyć konieczności wykonania urządzeń wodnych związanych z zagospodarowaniem wód opadowych, które w rozumieniu art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) są urządzeniami lub budowlami służącymi do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, zaś zgodnie art. 389 pkt 6 powyższej ustawy, na wykonanie urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na etapie wyprzedzającym wnioskowanie o pozwolenie na budowę / pozwolenie na realizację inwestycji mieszkaniowej; na wykonanie urządzeń odwadniających wykop budowlany, w związku z planowaną inwestycją, Inwestor na etapie poprzedzającym ubieganie się o pozwolenie na budowę, powinien zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 7 ustawy Prawo wodne, dokonać wymaganego zgłoszenia wodnoprawnego, a w przypadku długotrwałego obniżenia poziomu zwierciadła wody podziemnej, na etapie poprzedzającym ubieganie się o pozwolenie na budowę, winien uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o którym*

mowa w art. 389 pkt 3 przywołanej ustawy. Ponadto, należy mieć na względzie, iż zgodnie z obowiązującym prawem, właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, o czym mówi art. 234 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne. W związku z powyższym, nadmiar wody opadowej i roztopowej należy zagospodarować na posesji tak, aby spływ tych wód nie był kierowany na sąsiednie nieruchomości, w tym również na drogi publiczne. Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 35 ust. 3 pkt 7 Prawa wodnego, usługi wodne obejmują między innymi odprowadzanie do wód lub do urządzeń wodnych - wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych albo w systemy kanalizacji zbiorczej w granicach administracyjnych miast, a na usługi wodne, zgodnie z art. 389 pkt 1 przywołanej ustawy wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego."

Geodeta Powiatu Wołomińskiego „poinformował, że zgodnie z numeryczną bazą danych dla miasta Tłuszcz, na ww. działce znajduje się stacja transformatorowa oraz słup i sieć napowietrzna średniego napięcia, która przebiega poprzez działkę. Przebieg sieci przez działkę zaznaczono czerwoną linią przerywaną na załączniku graficznym nr 1."

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków przesłał pismo, „iż nie uzgadnia przedmiotowej inwestycji. Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na dz. o nr ew. 1584 z ob. 01 w Tłuszczu. Obszar inwestycji nie posiada ochrony konserwatorskiej wynikającej z wpisu do rejestru zabytków. Na przedmiotowym obszarze brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Natomiast na działce znajduje się „Stara Kaflarnia" objęta ochroną poprzez włączenie do gminnej ewidencji zabytków powołanej Uchwałą nr XX.214.2012 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28.12.2012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2013-2016, zmienionej uchwałą nr XXI.241.2013 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 12 marca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały XX.214.2012 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28.12.2012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2013-2016. Dodatkowo zapisy o ochronie budynku zostały umieszczone w §9 pkt 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą NR XXV.362.2018 Rady Miejskiej W Tłuszczu z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza. Zgodnie z art. 7 ust. 14 cyt. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych organ wójt/burmistrz/prezydent miasta jest zobowiązany uzgodnić

inwestycję z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 474). Zgodnie z art. 7 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formą ochrony konserwatorskiej są również ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatem MWKZ posiada kompetencje do zajmowania stanowiska w sprawie. Zgodnie z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną planuje się budowę 3 nowych budynków wielorodzinnych na działce, natomiast budynek Starej Kaflami zostanie zaadaptowany na cele mieszkalne. Wniosek wraz załącznikami, który został przesłany do uzgodnienia, jest w ocenie tut. Organu niewystarczający w części obejmującej działania przewidziane dla budynku Starej Kaflami - MWKZ nie może ocenić wpływu na chronioną tkankę na podstawie samych tylko wizualizacji. Wobec powyższego zaleca się dołączenie do koncepcji części projektu budowlano—architektonicznego dla budynku „Starej Kaflami”, celem dokładnego rozpoznania przewidzianych działań. Jednocześnie MWKZ wskazuje, że dokumentacja powinna zawierać:

Opis obejmujący:

- Metody i materiały planowane do wprowadzenia przy remoncie elewacji (przy czym elewacja powinna być potraktowana w sposób konserwatorski - co poruszały wydane zalecenia konserwatorskie);
- Materiał i podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- Materiał przewidziany na dach budynku;

Część rysunkową:

- Inwentaryzację elewacji;
- Rysunki projektowe elewacji;
- Rzut parteru budynku;
- Przynajmniej jeden przekrój;

Wobec powyższego MWKZ uznaje, że przedmiotowa inwestycja może zostać zrealizowana na podstawie przedstawionej dokumentacji, gdyż Organ nie może w pełni ocenić wpływu planowanych działań na zabytkowy budynek.”

Wydział Drogownictwa Urzędu Miejskiego w Tłuszczu w ramach uzgodnienia „negatywnie zaopiniował wniosek inwestora w zakresie w jakim przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego. Ulica Miodowa jest drogą gminną

publiczną (numer drogi 430985W). Droga, ta nie jest dostosowana do zwiększonego natężenia ruchu drogowego (ok 400 pojazdów dziennie). Gmina Tuszcz w ciągu 5 lat nie planuje przebudowy/rozbudowy ulicy Miodowej w Tuszczu.”

Opinię przedstawił również Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wskazując, iż: „Ustawodawca w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.) określił zamknięty katalog form ochrony przyrody. Zgodnie z powyższą regulacją ochrona przyrody realizowana jest w formie ochrony obszarowej, obiektowej oraz w formie ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów obowiązującej niezależnie od miejsc ich bytowania. Teren wskazany we wniosku znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody. Na wskazanym terenie mogą znajdować się rośliny, zwierzęta lub grzyby objęte ochroną gatunkową na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną. W stosunku do dziko występujących gatunków roślin, grzybów, zwierząt objętych ochroną gatunkową ustawodawca określił w art. 51 i art. 52 ww. ustawy o ochronie przyrody katalog zakazów. Może zatem nastąpić sytuacja, że przeprowadzenie planowanych czynności będzie mogło być zrealizowane dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych. Ustawodawca w art. 56 ustawy określił, na jakich zasadach mogą mieć miejsce odstępstwa od generalnej reguły, jaką jest ochrona prawna ww. formy ochrony przyrody. Zgodnie z art. 131 pkt 14 ww. ustawy o ochronie przyrody „Kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową - podlega karze aresztu lub grzywny”. W przypadku podejrzenia naruszenia obowiązujących przepisów należy zawiadomić organy ścigania o podejrzeniu popełnienia wykroczenia.”

Zarząd Województwa Mazowieckiego przekazał „opinię pozytywną w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym stanowi art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, materiały do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Miodowej oraz ul. Racławskiej w Tuszczu, na działce ewidencyjnej o numerze 1584, położonej w obrębie 0001 Tuszcz, gmina Tuszcz.”

Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej przekazał negatywną opinię uzasadniając ją w następujący sposób: „Zgodnie z § 28 ust. 1 pkt. 17 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r.

w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm.) stosowanie systemu sygnalizacji pożarowej, obejmującego urządzenia sygnalizacyjno-alarmowe, służące do samoczynnego wykrywania i przekazywania informacji o pożarze, a także urządzenia odbiorcze alarmów pożarowych i urządzenia odbiorcze sygnałów uszkodzeniowych, jest wymagane w garażach podziemnych, w których strefa pożarowa przekracza 1 500 m². Jednocześnie w myśl przepisu § 277 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), w strefie pożarowej garażu zamkniętego należy stosować instalację wentylacji oddymiającej uruchamianą za pomocą systemu wykrywania dymu, w przypadku gdy ta strefa nie posiada bezpośredniego wjazdu lub wyjazdu z budynku lub gdy jej powierzchnia przekracza 1500 m². Autor w dalszej części wskazuje wprost, iż garaż nie zostanie wyposażony w „instalację sygnalizacyjno-pożarową” oraz nie odnosi się do wyposażenia garaży w budynkach A i B w instalację wentylacji oddymiającej, co wskazuje na brak spełnienia ww. wymagań techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych. Pomimo, iż tut. organ nie ma uwag w odniesieniu do zapisów dokumentacji dot. zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowej inwestycji, to wobec stwierdzonych niezgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, nie widział możliwości pozytywnego odniesienia się do przedłożonej dokumentacji. Niezależnie od powyższego, dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub w części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano - instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym. Jednocześnie informuję, że teren objęty zakresem ww. wniosku nie znajduje się w zasięgu oddziaływania reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.”

Kolejną negatywną opinię przedstawiła Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna jednocześnie zgłaszając następujące wątpliwości: „1. Wniosek jest sprzeczny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwałą Nr XXV.362.2018 Rady Miejskiej w Tuszczu z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tuszcz. Teren inwestycji, oznaczony symbolem 12-1MNU, przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. 2. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wnioskowanym terenie burzy utrzymywaną przez lata strukturę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W tym rejonie miasta. 3. Szczegółowej analizy wymaga możliwość podłączenia

się inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 4. Dodatkowo planowana realizacja parkingu podziemnego na terenie, który rokrocznie jest podtapiany przy intensywnych opadach, również powinna być szczegółowo przeanalizowana. Podsumowując, GKUA w Tłuszczu po przeanalizowaniu zgłoszonego wniosku uważa, że nie należy zmieniać charakteru zabudowy w tym rejonie miasta z dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną.”

Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 13 w zw. z art. 7 ust. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wszystkie otrzymane uzgodnienia i opinie zostały przekazane inwestorowi.

W odpowiedzi na negatywne opinie organów opiniujących i uzgadniających, dnia 08 kwietnia 2025 r. inwestor złożył do Urzędu Miejskiego w Tłuszczu korektę wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Miodowej oraz ul. Raławickiej w Tłuszczu, na działce ewidencyjnej o numerze 1584, położonej w obrębie 0001 Tłuszcz, gmina Tłuszcz.

W związku z powyższym koniecznym było powtórzenie całej procedury wskazanej w art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, dlatego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu zamieszczono korektę wniosku wraz z załącznikami, jednocześnie zamieszczając na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu, stronie podmiotowej Gminy Tłuszcz oraz internetowej platformie społecznościowej facebook Gminy Tłuszcz ogłoszenie o zamieszczeniu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu korekty wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Miodowej oraz ul. Raławickiej w Tłuszczu, na działce ewidencyjnej o numerze 1584, położonej w obrębie 0001 Tłuszcz, gmina Tłuszcz. Jednocześnie Burmistrz Tłuszcza wystąpił o zaopiniowanie skorygowanego wniosku do: Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Tłuszczu, Starosty Wołomińskiego prowadzącego kataster nieruchomości w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych, PGWWP Zarządu Zlewni w Dębem w odniesieniu do nieruchomości, na których

znajdują się urządzenia melioracji wodnych, Wojewody Mazowieckiego, Marszałka Województwa Mazowieckiego i Starosty Wołomińskiego w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV; właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (tj.: Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Komendanta Stołecznej Policji, Komendanta Powiatowej Policji w Wołominie), Zarząd Województwa Mazowieckiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również o uzgodnienia do: Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1595), Zarządu Dróg Powiatowych oraz Wydziału Drogownictwa Urzędu Miejskiego w Tłuszczu (właściwym zarządcą drogi) w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

W odpowiedzi uzyskano uwagi mieszkańców ulicy Miodowej, ul. Wiosennej, ulicy Kościelnej, ulicy Przelotowej i ulicy Raławickiej zgłaszających protest do planowanej inwestycji; pozytywną opinię Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji ponieważ zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej; pozytywną opinię Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, pozytywne uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, negatywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zgłaszającej następujące wątpliwości:

„1. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwałą Nr XXV.362.2018 Rady Miejskiej w Tuszczu z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tuszcz. Teren inwestycji, oznaczony symbolem 12-1MNU, przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. 2. Realizacja funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie burzy utrzymywaną przez lata strukturę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 3. Komisja zgłasza również wątpliwości dotyczące parametrów i wskaźników proponowanej zabudowy, ponieważ wnioskowany jest wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej, znacząco odbiegających od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru. 4. Szczegółowej analizy wymaga możliwość podłączenia się inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Przedłożony dokument wystawiony przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tuszczu dotyczy możliwości dostępu do infrastruktury technicznej, w zakresie dostaw wody oraz odbioru ścieków bytowych dla działki ew. nr 1584. Jest to jednak dokument o charakterze informacyjnym, wyłącznie w zakresie technicznej możliwości przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci, w tym przypadku: kanalizacyjnej o parametrach DN-200 (odrzuty do działki 1584 w ilości 3 szt. DN-160), włączone do sieci poprzez trójnik, wybudowanej w latach 2016-2017 oraz wodociągowej o parametrach DN-160, wybudowanej przed rokiem 2014. Zaświadczenie o technicznej możliwości przyłączenia do sieci jest jednym z załączników wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy i nie jest tożsame z warunkami przyłączenia do sieci, które określają zakres prac projektowo-wykonawczych niezbędnych do przyłączenia wnioskowanego obiektu. 5. Budowa parkingu podziemnego na terenie, który rokrocznie zostaje podtapiany przy intensywnych opadach również powinien być szczegółowo przeanalizowana. 6. Przytoczyć należy zapisy uchwały Nr XXV.362.2018 Rady

Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, tj.:

1) § 6 - w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) § 7 - w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnym z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) § 9 - w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- ochronę obiektu zabytkowego, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanego przy ul. Szklanej;

- ochronę obiektu zabytkowego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanego przy ul. Raławickiej;

4) § 12 - w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się m.in. zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

5) § 14 - w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

- w zakresie odprowadzania ścieków bytowych odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej, dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;”

Uchwała Rady Miejskiej w Tłuszczu, podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. Rada podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedłożony Radzie Miejskiej w Tłuszczu nie obligował Rady do pozytywnego załatwienia sprawy. Przedłożenie przez Burmistrza Tłuszcza projektu uchwały Radzie było wyłącznie następstwem spełnienia wymogów formalnych wynikających z art. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Nie oznacza to, że w przypadku, gdy wnioskodawca wypełnił wszystkie przesłanki wynikające z art. 7 ust. 7 i 8 specustawy mieszkaniowej, Rada jest przez ustawodawcę zobowiązana wyłącznie do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Podkreślenia też wymaga fakt, że, mimo, iż specustawa mieszkaniowa wprowadziła nową regulację prawną, pozwalającą na realizację inwestycji mieszkaniowych o wiele szybciej niż w przypadku procedury uchwalania bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednak ustawa ta nie pozbawiła gminy przysługującego jej władztwa planistycznego, ani nie ograniczyła tego władztwa. Do Radnych Rady Miejskiej wpłynęły uwagi skierowane przez Mieszkańców sąsiadujących bezpośrednio z miejscem planowanej inwestycji. Zgodnie z prośbą Mieszkańców, jak i Inwestora Radni, dnia 6 maja 2025 r., zorganizowali spotkanie w celu omówienia spraw związanych z planowaną inwestycją. Mieszkańcy przedstawili Radnym swe obawy będące powtórzeniem uwag zgłaszanych w toku procedowanego wniosku. Inwestor natomiast nie pojawił się na spotkaniu. Rada uznała, że winna reprezentować interesy mieszkańców, którzy wnieśli wiele negatywnych uwag i opinii do proponowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Obowiązek poszanowania władztwa planistycznego gminy, pełni w przypadku przedmiotowej uchwały istotną gwarancję poszanowania zarówno interesów wspólnoty samorządowej (mieszkańców), jak i ładu przestrzennego. Specustawa mieszkaniowa nie stanowi instrumentu, który ma służyć inwestorom do przymuszenia gminy do ustalenia lokalizacji tych inwestycji. Punktem wyjścia tutaj jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie

uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zachowana zostaje więc autonomia gminy, gdyż to nadal rada jest władna mocą swej uchwały odstąpić od zapisów planu albo zdecydować, że planowana inwestycja nie powstanie. Znając stanowisko mieszkańców, niewiążące opinie wyspecjalizowanych organów lub uzgodnienia, podejmowanie przez radę gminy uchwały na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, tj. uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, również należy zakwalifikować do form wykonywania przez gminę władztwa planistycznego.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.