

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Radziejowice

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, zm. poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935) i art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), § 9 pkt 13 i 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Radziejowice dotyczy – fragmentów wsi Słabomierz i Tartak Brzózki obręb ew. Tartak.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag określa załącznik nr 1 do Zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJTA
Urszula Ciężka

WYKAZ UWAG WNIOSIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE DLA FRAGMENTÓW WSI SŁABOMIERZ I TARTAK BRZÓZKI (wyłożenie w dniach 15.02.2017 r.-17.03.2017)

tel. 46 857-1020
NIP 838-17-51-522 REGON 000544919

Lp.	data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	19.04.2017	(...) Właścicielka dz. nr ew. 234/3 i 234/5 położonych we wsi Tartak Brzózki	„Korzystając z mocy zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 6 ust.2 pkt2 art. 11 pkt.1, po zapoznaniu się z zapisami projektu Zmiany studium zgłaszam uwagi w stosunku do zaproponowanych dla terenu UT1 (dz. nr ew. 101) wskaźników urbanistycznych: powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, wysokości i wnosi oraz wnoszę ich korektę. Zwracam się z prośbą do władz Gminy Radziejowice o ponowną analizę ustaleń projektu Zmiany Studium w zakresie: • podwyższeniu do min.50% wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki, • obniżenie wskaźnika zabudowy z 70% na niższy wskaźnik zabudowy i utwardzenia • obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m definiując wysokość zgodnie z projektem Kodeksu urbanistyczno-architektonicznego. Aby poprzeć swój wniosek argumentami, poniżej przedstawiam uzasadnienie swojej prośby. Działki będące moją własnością zostały przed laty kupione przez moich rodziców od Powiatu Żyrardów w drodze licytacji jako działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla naszej rodziny. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną gwarantowało Studium jak i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Tartak Brzózki oraz Słabomierz. Prawo miejscowe ustalało funkcję mieszkaniową o wysokości zabudowy do 2 kondygnacji, stało na straży zrównoważonego rozwoju gwarantując minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działkach 50% jej powierzchni. W momencie zakupu działek ich sąsiedztwo stanowiło zabudowa jednorodzinną, być może siedliskowa oraz sady. Zapisy prawa miejscowego dla zamiaru osiedlenia się były bardzo dogodne. Zaproponowane projekty zapisów Zmiany Studium wprowadzające na teren bezpośrednio przylegający do mojej działki funkcję UT1 stanowi poważne zmiany w stosunku do pierwotnych ustaleń planistycznych. Analiza dotychczasowych zapisów zarówno planu	Dz. Nr 101 położna we wsi Słabomierz (objęta Zmianą Studium)	UT1 strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego użytkowania terenu. Wytyczne szczegółowe dla	Uwaga uwzględniona częściowo	W projekcie Zmiany studium dokonano korekty warunków zagospodarowania terenu: maksymalnej powierzchni zabudowy obniżając do 60% oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej podwyższając do 40%

miejscowego jak i Studium gwarantowała nam dogodne warunki zamieszkania. Obecnie proponowane zapisy powodują, iż teren graniczący bezpośrednio z naszą działką będzie terenem o największej intensywności zabudowy i najmniejszej powierzchni biologicznie czynnej w całej gminie. Zamieszkanie w takim sąsiedztwie z doświadczenia terenu u zbiegu ulic letniskowej i Wiejskiej, w poważny sposób ogranicza, o ile wręcz nie uniemożliwia wybudowanie przez nas na naszej własności domu jednorodzinnego, gdyż uciążliwość planowanej funkcji uniemożliwiłaby swobodne współistnienie tych funkcji. W planie miejscowym gminy Radziejowice w art. 15 ust. 1 pkt 4 znajduje się istotny z mojego punktu widzenia zapis (...): „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A, UT, o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku, ustala się: (...) działalność turystyczno-rekreacyjna nie może powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie, ani powodować zagrożenia dla środowiska przyrodniczo-kulturowego.(...)” Wiele wskazuje na fakt, iż w proponowanej Zmianie Studium zapis taki winien się znaleźć. W momencie pozyskania informacji o wyłożonym do publicznego wglądu projekcie Zmiany Studium pozwoliłam sobie na analizę ustaleń zarówno planów miejscowych w gminie Radziejowice jak również dotychczasowych zapisów Studium. Odnosiłam swoje porównania do ustaleń dla terenów MN oraz UT jak również PU. - W obowiązującym mpzp dla fragmentu wsi Tartak Brzózki (uchwała nr XL/222/2010 Rady Gminy Radziejowice z dnia 23 marca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice dotyczącego fragmentu wsi tartak Brzózki (obreb ew. Tartak) ograniczonego ulicami: Letniskową, Polną Górną Wiejską) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów MN ustalona jest na poziomie min.50% działki. Dla funkcji UT – pokrewnej z wprowadzoną obecną zmianą studium dla terenów UT1, powierzchnia ta ustalona została na poziomie min.50% terenu (dla terenów MN- odnosi się do działki, zaś dla terenu UT- do terenu), przy jednoczesnym wskaźniku intensywności dla tej funkcji nie więcej niż 0,3 i wysokości obiektów do 2 kondygnacji i 9 m do kalenicy. - W planie ogólnym gminy (uchwała nr XV/83/2004 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 11 lutego	miejscowych minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500m2z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych wysokość zabudowy – max. 14 m, maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną – min 30% powierzchni działki.			
--	--	--	--	--

													2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice) ustalono również wskaźniki dla takich funkcji jak PP (działalność produkcyjno-przemysłowej), PG (dla obiektów działalności gospodarczej) jak również terenów PG/U (tereny położone wzdłuż drogi krajowej S, podstawowe przeznaczenie terenów: lokalizacja obiektów działalności gospodarczej i usługowej i UT (usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku). Wielkość powierzchni biologicznie czynnych ustalono na poziomie odpowiedni: PP-30%, PG – 30%, PG/U-40%, UT- 50%. Ustalenia dla terenów o funkcji przemysłu, magazynów, działalności gospodarczej i usług położonych wzdłuż drogi ekspresowej w zakresie p.b.cz. (powierzchni biologicznie czynnej) zrównują się z nowo wprowadzonymi terenami UT1, które są w granicach chronionego krajobrazu, wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Takie ustalenia planistyczne, z punktu widzenia urbanistyki, w skali gminy budzi zastanowienie i zaniepokojenie. - W przedstawionej Zmianie Studium znajdują się również dotychczasowe zapisy Studium odnoszące się do terenów o funkcji UT. Dla tej samej funkcji UT ustalenia są zróżnicowane ze względu na istnienie obszaru chronionego krajobrazu. Dla terenów UT znajdujących się w Bolimowsko-radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanawiają one, iż powierzchnia biologicznie czynna winna kształtować się na poziomie 50%. Tereny UT1 będące przedmiotem Zmiany Studium (działka 101) znajdują się właśnie w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z dolina środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Argument ten bezspornie przemawia za wprowadzeniem korekty w Zmianie Studium na zapis o min.50% p.b.cz. - Nawet zapisy dla terenów się nie zurbanizowanych, jakimi bezspornie są tereny o funkcji PU3- obszary przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej, ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy) i maksymalną wysokość zabudowy – do 10 m (dla działki nr ew.101 –14m Jak zatem wskazuje przedstawiona przeze mnie analiza zapisów planów miejscowych i Studium wniosek mój o obniżenie wysokości zabudowy, podwyższenie wskaźnika biologicznie czynnej oraz o
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2 19.04.2017 Właścicielka dz. nr 233 we wsi Tartak Brzózki	W związku z wyłożeniem projektu Zmiany Studium gminy Radziejowice do publicznego wglądu i zapoznaniu się z ustaleniami tegoż dokumentu wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia, na której znajduje się moja działka o numerze ewidencyjnym 233 we wsi Tartak Brzózki, a położonej bezpośrednio przy drodze – ul. Mszczonowskiej. Wspólnie z mężem nabyliśmy tę nieruchomość od Gminy Radziejowice jako działkę budowlaną z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i usług. Wiążaliśmy z nią plany na przyszłość albowiem zamiarem naszym była budowa domu rodzinnego z dala od zgiełku miasta z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej (kancelaria prawnicza, ewentualnie architektoniczne biuro projektowe). Po zapoznaniu się z przedstawioną w dniu 15.02.2017 r. do 17.03.2017 r. zmianą studium gminy zaskoczona zostałam zapisem, wedle którego działka moja, nabyta w drodze licytacji od Gminy za cenę działki budowlanej o funkcji MN/U zakwalifikowana jest do terenów RE2 – obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień i łąk. Wnoszę o przywrócenie przeznaczenia jej działki zgodnie z przeznaczeniem, o którym zapewniona zostałam formalnie w momencie jej zakupu od Gminy czyli przywrócenie jej do funkcji co najmniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przeciwnym razie rozważę możliwość skorzystania zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 36 ust.1 i 2 tj. odszkodowania bądź wykupu nieruchomości przez gminę. Art.36 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może z zastrzeżeniem ust.2 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części, 2) Realizacja roszczeń, o których mowa w yst. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu, nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają, 3) Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego	Dz. nr ew.233 we wsi Tartak Brzózki Działka położona jest poza granicami obszarów objętych Zmianą Studium Uwaga nieuwzględniona Zmiana Studium zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dotyczy dwóch obszarów: - obszaru w Śląbomierzu (działka nr 101) oraz obszaru w miejscowości Tartak Brzózki - w sąsiedztwie zbiornika wodnego. Dla powyższych obszarów określono strefę UT1. Strefę RE2, w której położna jest działka nr ewid.233 wyznaczono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice przyjętym uchwałą Nr XLII/213/2006 r.
--	---	--

3. 19.04. 2017 albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw o którym mowa w ust.1i2, może zadać od gminy odszkodowania równe go obniżeniu wartość nieruchomości. „Po zapoznaniu się z projektem studium zamieszczonym na stronach Gminy Radziejowice oraz uczestnictwie w dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 28.02.2017 r. w placówce Urzędu Gminy moje zaniepokojenie wzbudziło kilka kwestii związanych z poprawnością wykonania projektu, i tak: 1. „Projekt studium jest niespójny z faktycznym zagospodarowaniem terenu wsi Tartak Brzózki. W projekcie nie uwzględniono terenów UT przeznaczonych pod usługi i turystykę tj. obszaru na którym od 2001 r. budowane jest centrum hotelowe i SPA „Afrodyta”. Teren obejmujący działki 190/2, 189/5, 189/6 oraz 189/7 i 189/8 stanowiące do roku 2016 działkę 189/4 w planach miejscowych z roku 2004 i 2010 przeznaczony został pod usługi turystyki i oznaczony symbolem 4UT”. Uchwała nr XL/222/2010 rady Gminy Radziejowice z dnia 23marca 2010r. §34. Dla terenu 4UT określa się: 1.Przeznaczenie – tereny usług turystyki, rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem usług związanych z funkcją podstawową: między innymi: handlu, gastronomii, hoteli oraz zabudowy mieszkaniowej dla właściciela terenu. 2.Zasady i warunki zagospodarowania: 1) dopuszcza się lokalizację ośrodków wypoczynkowych lub hoteli umożliwiających pobyt do 100 osób; 2) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń turystyczno-rekreacyjnych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy bez możliwości zwiększenia wysokości tych obiektów; 3) wysokość nowej zabudowy turystyczno-rekreacyjnej do 2 kondygnacji nadziemnych; 4) maksymalna wysokość nowych budynków związanych z funkcją podstawową i dopuszczalna liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu-do 9m; 5) wyklucza się stosowanie w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych- np.sailing; 6)stosowanie dachów krytych dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o kacie nachylenia 30°-45°; 7) wysokość pozostałych budynków (typu gospodarczych, garażowych itp. Do 4,0 m od poziomu	Obszar Zmiany Studium	UT1 strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego o użytkowania terenu. Wytyczne szczegółowe dla planów miejscowych minimalna powierzchnia nowo wydzielanej	Uwaga uwzględniona częściowo	W projekcie Zmiany Studium dokonano korekty wytycznych szczegółowych dla planów miejscowych dotyczących warunków zabudowy: maksymalnej powierzchni zabudowy obniżając do 60% i minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej podwyższając do 40% Zmiana Studium zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium dotyczy dwóch obszarów: - obszaru w Stabomierzu (działka nr 101) oraz obszaru w miejscowości Tartak Brzózki - w sąsiedztwie zbiornika wodnego. Dla powyższych obszarów określono kierunki rozwoju zapisane w strefie UT1. Nie jest więc możliwe dokonywanie zmian dla innych obszarów poza określonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, w tym także dla terenu na którym znajduje się centrum
--	------------------------------	--	-------------------------------------	---

	terenu rodzimego z realizacją dachów płaskich lub pozostałych; 8) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 50% wyznaczonego terenu; 9) wskaźnik zabudowy nie powinien przekraczać wielkości 0,3; 10) nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Leśniskowej i Polnej – 5m od linii rozgraniczających drogi; 11) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego w odległości minimum 15 m od krawędzi jezdni ulicy Wiejskiej 12) odległość obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnym. W projekcie studium z 2016 r. obszar 4 UT, na którym zlokalizowano działający hotel „Afrodyta” został pominięty w części opisowej, zaś w załączniku graficznym obszar został ukryty pod symbolem – ośrodków zdrowia, domów opieki społecznej. Zapoznając się z planem można odnieść wrażenie, iż teren wokół zalewu „Hamernia” pozostaje niewykorzystany i lokalizacja nowego tak dużego obiektu hotelowego jest w pełni uzasadniona. Wniosek – projekt studium wprowadza w błąd. 2. Propozycje parametrów obiektów oraz zagospodarowania działek zlokalizowanych na terenie UT1 przeznaczonym pod turystykę są zaskakująco wygórowane. „Wytyczne szczegółowe dla obszarów ustalania szczegółowe dla planów miejscowych, dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych i terenów nie objętych planami – z zastrzeżeniem uszczegółowienia i możliwości korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego). Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium postuluje: • minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1500m² z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych • wysokość zabudowy max 14m • maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki, • powierzchnię biologicznie czynną – min. 30%	działki 1500m² z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych wysokość zabudowy – max. 14 m, maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną – min 30% powierzchni działki.		hotelowe i SPA „Afrodyta” Określone w zmianie studium dla strefy UT1 warunki i parametry zabudowy jako wytyczne przy sporządzaniu planu miejscowego mają przyczynić się do aktywizacji terenów. Należy przy tym przyjąć, że obszar wokół zbiornika „Hamernia” jest jednym z atrakcyjniejszych i niewykorzystanych obszarów w gminie i na tym terenie zasadne jest przekształcenie dotychczasowego użytkowania w kierunku funkcji turystyki z wykształceniem atrakcyjnego miejsca. Strefa UT1 jest wyodrębnioną strefą, określającą kierunki rozwoju we wskazanych obszarach. Zawarte w niej wytyczne szczegółowe dla planów miejscowych nie muszą być nawiązywać do strefy UT. W zakresie obszarów chronionych w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. projekt zmiany studium został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w
--	---	---	--	---

powierzchni działki. Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochrona środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Preferuje się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego. Postuluje się by sukcesywnie sporządzać plany miejscowe w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występowania potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych. Zagospodarowanie działek strefy UT1 powinno podlegać przepisom odrębnym dotyczącym Bolimowsko-Radziejewickiego z dolina środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu”. Powyższy zapis znalazł w planie Studium, jednocześnie w punkcie wcześniejszym tegoż Studium znajdziemy zapis dla terenów UT zlokalizowanych na terenie gminy Radziejowice w granicach Bolimowsko-Radziejewickiego z dolina środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu znajdujemy zapisy: W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na: • zachowaniu dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu, jak również: Wytyczne szczegółowe dla obszarów • wysokość zabudowy – max 60m (dla terenów położonych w Bolimowsko Radziejewickim z dolina środkowej Rawki Obszarze Chronionego krajobrazu – max. 12m • maksymalna powierzchnię zabudowy – 45% działki, (dla terenów w Bolimowsko-Radziejewickim z dolina środkowej Rawki Obszarze Chronionego krajobrazu – 30% • powierzchnię biologicznie czynną – min.30% działki, (dla terenów położonych w Bolimowsko-Radziejewickim z dolina środkowej Rawki Obszarze Chronionego krajobrazu – 50% Pragnę zwrócić uwagę iż obszar „Hamerni” znajduje się również na terenie powyższego obszaru chronionego- jaka więc jest przyczyna drastycznych różnic? Analizując całość Studium oraz obowiązujące Plany Zagospodarowania Przestrzennego jedynie tereny					Warszawie. Studium jest dokumentem o charakterze ogólnym, w którym określa się politykę przestrzenną gminy. Nie ma więc potrzeby różniowania stref funkcjonalno-przestrzennych o tej samej funkcji a różniących się parametrami zabudowy wskazanymi jako wytyczne dla planów miejscowych. Uszczegółowienie tych parametrów jak również innych warunków zabudowy i zagospodarowania następuje przy sporządzeniu planu miejscowego. Tak więc złożony wniosek i sporządzony projekt zmiany studium nie wprowadzają w błąd. Treść pozostałej części uwagi nie dotyczy ustaleń Zmiany Studium
--	--	--	--	--	---

RADZIEJOWICE ul. Kubińskiego 10 96-325 RADZIEJOWICE tel. 46 857-71-71, tel./fax 46 857-71-71 NIP 838-17-51-522,regon: 0005443	jakie znalazłem zbliżające się swymi parametrami do nowo planowanych terenów to obszary PU – Obszary przeznaczone do intensywnego rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych nr 8 i 50, jednakże nawet tam powierzchnia terenów utwardzonych nie może przekraczać 65%. Należy zadać pytanie skąd dla terenu położonego we wsiach Tartak Brzózki i Słabomierz w projekcie takie drastyczne wartości jak 70% powierzchni zabudowy, 30% powierzchni biologicznie czynnej oraz 14 m (powyżej 4 kondygnacji) wysokości zabudowy”. Budynki niskie – są to budynki których wysokość nie przekracza 12 metrów nad poziomem terenu lub inaczej mówiąc liczba kondygnacji nadziemnych takiego budynku jest mniejsza bądź równa czterem. Budynki średniowysokie – są to budynki o wysokości znajdującej się w przedziale od 12 do 25 metrów włącznie lub inaczej, w których liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 4, a nawet 9 – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.) W bezpośrednim sąsiedztwie terenów UT1 znajdują się zabudowania mieszkalne, domy nieprzekraczające dwóch kondygnacji, budowa wielokondygnacyjnych obiektów znacząco obniży komfort życia w sąsiednich nieruchomościach domach mieszkalnych) dotyczy to zarówno braku intymności jak i braku możliwości przeciwdziałania hałasowi jaki emitują zamieszkujący na wyższych kondygnacjach goście hotelowi (imprezy, głośno zachowujące się osoby pod wpływem alkoholu itp.) Nie są to przypuszczenia, z takimi sytuacjami na co dzień spotykamy się mieszkając w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego już budynku Afrodyta, który pomimo obowiązujących przepisów prawa miejscowego został wybudowany jako obiekt zbyt duży i zbyt wysoki. Setki osób mogących jednocześnie funkcjonować w powyższym przybytku sprawiają iż komfort życia w gospodarstwach domowych zlokalizowanych wokół hotelu jest drastycznie obniżony. Sam zaś kompleks pomimo zapisów w planie miejscowym (dopuszcza się lokalizację ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, umożliwiających pobyt do 100 osób) mimo wielokrotnie przekroczonych parametrów nadal się rozbudowuje za wiedzą i zgoda władz Gminy odpowiedzialnych za zachowanie ładu przestrzennego. 3. „Kolejny wniosek ściśle wiąże się z punktami 1 i 2 a mianowicie wydaje mi się że nie bez związku pozostaje
---	---

					fakt pominięcia istniejącego terenu zagospodarowanego pod usługi i tunystykę 4UT) oraz próba przeprowadzenia na poziomie Studium zmian dotyczących dopuszczalnej wielkości zabudowy i zagospodarowania terenu. Podejrzewam, iż zmiany te w niedalekiej przyszłości miałyby posłużyć nie tylko budowie nowego centrum hotelowego ale przede wszystkim zalegalizowaniu (na poziomie ustaleń planu miejscowego) nieprawidłowości powstałych w ostatnich latach przy rozbudowie kompleksu hotelowego „Afrodyta” SPA. Obiekt ten nie spełnia 6 z 12 obowiązujących w planie miejscowym zapisów przywołanych w pkt1 (naruszone parametry to pkt 1,3,4,6,8,i 9). Forsowane w zmianie studium parametry dopasowałyby się do formy zagospodarowania obiektu Afrodyta. Do dnia dzisiejszego mimo rażących naruszeń przepisów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Gminie Radziejowice jako mieszkańcy nie otrzymaliśmy żadnej pomocy w kwestii rozwiązania zaistniałej sytuacji naruszenia prawa przez właścicieli (inwestorów) hotelu (Państwa), jednocześnie w okresie tym znalazły się przykłady wyjątkowej współpracy gminy z inwestorami – jak dla przykładu wykonanie przez gminę w ulicy Polnej przylącza wody dedykowanego jedynie dla hotelu Afrodyta. 4. Kolejną wątpliwość przy tworzeniu projektu Studium stanowi udział inwestora (wniosek z 2014 r. o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego złożył pan..... Podczas odbywających się konsultacji (dyskusji publicznej dnia 28.02.2017r. otrzymaliśmy informację iż sporządzenie zmiany projektu jest finansowane przez inwestora (...). działanie takie budzi wiele wątpliwości, 28.02.2017r. podczas komisji wspólnej Rady Gminy Radziejowice byłem świadkiem dyskusji o możliwości finansowania planów miejscowych przez prywatnych inwestorów. Podstawą do przychylenia się do pozytywnej decyzji stał się cytowany przez Panią Wójt artykuł prasowy dostarczony radnym w formie kserokopii), artykuł ten podawał przykłady pozytywne wyroków sądowych przychylnych takiemu rozwiązaniu. Głos w dyskusji mówiący o tym iż rozwiązanie takie jest dopuszczalne jedynie przy inwestycjach pożytku publicznego, został przemilczany wraz ze stwierdzeniem pani Wójt „wszystko co nie jest zakazane jest dozwolone”, radni przychylni się do możliwości finansowania zmian w przepisach Miejscowych planów Zagospodarowania przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i
--	--	--	--	--	--

4.	(...) Właścicielka działek 310/1 i 311 we wsi Tartak Brzózki	kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy. Poniżej pragnę zacytować inny artykuł: ... Treść cytowanego artykułu oraz przedstawienie innych poglądów, orzeczeń i opinii na temat finansowania dokumentów planistycznych zawarte w piśmie dołączonym do dokumentacji planistycznej. ... "jak widać przytoczony na „Komisji” artykuł nie dawał pełnego poglądu na problem finansowania planów przez inwestora wiele instytucji utraciło pogląd iż działanie takie jest niezgodne z obowiązującym prawem. Problem współtworzenia powyższego planu potwierdza tylko iż działanie niesie wiele zagrożeń i możliwości naduzycia. Inwestor we wniosku z 2014 roku zwróciła się do Rady Gminy o możliwość budowy obiektów hotelowych na działkach 448 (Tartak Brzózki) i 101 (Słabomierz), odpowiednio budynek czterokondygnacyjny na działce 448 i trzy kondygnacyjny na działce 101. W studium jak już zauważyłem w pkt 2 – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 roku – znalazł się zapis umożliwiający na obu działkach budowę budynków średniowysokich powyżej czterech kondygnacji. Proszę zauważyć iż pomiędzy wnioskiem skierowanym do Rady a gotowym dokumentem występują różnice – celowe wprowadzanie w błąd? To tylko jeden z przykładów naduzycia jakiego dopuszcza się inwestor przy tworzeniu planu. Proszę o ustosunkowanie się do problemów uprzywilejowanie terenów stref usług i turystyki w miejscowości Tartak Brzózki w zakresie ich zagospodarowania i możliwości zabudowy, zarówno na etapie tworzenia Studium i nowych planów zagospodarowania jak również proszę o dokładne przyjrzenie się obiektom już zrealizowanym a naruszającym zasady tadu przestrzennego obowiązującego w Gminie Radziejowice.	Obszar Zmiany Studium	UT1 strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności	Uwaga uwzględniona częściowo	Obszary objęte zmiana studium zostały wskazane do rozwoju zabudowy już w Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
----	--	---	-----------------------------	--	------------------------------------	--

założeń dotyczących planowanego obszaru oznaczonego jako „strefa UT1”. Zgodnie z projektem studium strefa ta obejmować będzie tereny położone w pobliżu zbiornika wodnego „Hamernia” w miejscowości Tartak Brzózki i Siabomierz. Głównym kierunkiem zagospodarowania w strefie UT1 będzie rozwój gospodarczy związany z wykorzystaniem terenów w otoczeniu zbiornika wodnego dla rozwoju funkcji turystycznych, sportowych, rekreacyjno-wypoczynkowych, hotelarsko-gastronomicznych, opieki społecznej i zdrowotnej, zamieszkania zbiorowego oraz działalności konferencyjno-biznesowo-szkoleniowej ukierunkowany na obsługę mieszkańców gminy jak i całego regionu Mazowska Zachodniego oraz pobliskiej Warszawy. Odnosząc się do powyższego, rzeczywistym jest, że zagospodarowanie i przeznaczenie ww. obszarów jest ściśle związane z przyporządkowane realizacji inwestycji planowanych na działkach nr ew. 448 w miejscowości Tartak Brzózki oraz działki nr ew. 101 w miejscowości Siabomierz, a to w związku ze złożonym do Wójty Gminy Radziejowice w dniu 11 kwietnia 2014 r. przez Pana... właściciela tychże działek. Uzasadnienie natomiast potrzeby zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego tej strefy potrzebami w zakresie obsługi mieszkańców gminy wydaje się całkowitym nieporozumieniem. Nie ma wątpliwości, że zmiany kierunku zagospodarowania przestrzennego poprowadzone są wyłącznie realizacji ściśle komercyjnej inwestycji wnioskodawcy. Na wstępie wskazuję, że termin dyskusji publicznej w sprawie przedmiotowego projektu studium został wyznaczony na dzień 28 lutego, godzin a12.00, to jest termin i godzina tożsame z sesją Rady Gminy Radziejowice, skutkiem czego uniemożliwiono mi i wielu innym mieszkańcom uczestniczącym w sesji w jednoczesnym czynnym udziale w dyskusji publicznej nad projektem. Przechodząc do meritum, jako właściciel nieruchomości sąsiedniej względem działki nr ew. 448 w miejscowości Tartak włączonej do strefy UT1, pragnę zwrócić uwagę na szereg nieścisłości i niespójności w zakresie głównych założeń kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego tego terenu powinny zamykać się w granicach własności terenu, w tym przypadku działki nr ew. 448. Jednocześnie dla przedmiotowej strefy przewidziano normatywy zabudowy wynoszące odpowiednio 70% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna wynosząca			biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego użytkowania terenu. Wytyczne szczegółowe dla planów miejscowych minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500m2z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych		gminy Radziejowice uchwalonym w 2006 wraz jego późniejszymi zmianami. I tak: dla obszaru położonego we wsi Tartak Brzózki w studium z 2006r. przypisano politykę jako strefa I1 - Tereny obsługi turystyki i sportu tereny istniejących i projektowanych usług sportu, turystyki; dla obszaru położonego w Siabomierzu przypisano politykę przestrzenną jako strefa MN2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji obsługi ruchu turystycznego. Tak więc nie są to strefy ekologiczne charakteryzujące się ścisłą ochroną środowiska naturalnego, wskazane do zachowania walorów krajobrazowych i bioróżnorodności, które aktualna zmiana wskazuje dla rozwoju zabudowy. W zakresie obszarów chronionych w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r.
--	--	--	---	--	--

				minimalnie 30% powierzchni działki. Przewidziano również dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy do 14m, co w połączeniu z planowanym przeznaczeniem terenu m.in. pod inwestycje usługowe w zakresie hotelarsko-gastronomicznym oraz rekreacyjno-wypoczynkowych i sportowych pozwala przyjąć, iż na działce 448 możliwa będzie realizacja dużego kompleksu hotelowego. Doświadczenia związane z dotychczasowym sąsiedztwem podobnego zespołu budowlanego przy ulicy letniskowej, stanowiącego hotel Afrodyta SPA, również należący do rodziny..., aż nader wyraźnie utwierdzają w przekonaniu, że oddziaływanie tego typu inwestycji na nieruchomości sąsiednie znacząco wykracza poza obszar nieruchomości ich lokalizowania. Uciążliwości z tym związane mają różnorodny charakter, począwszy od utrudnień komunikacyjnych (przepełnione parkingi i parkowanie wzdłuż pasa jezdni) przez nadmierne hałasy (imprezy plenerowe) i ogólnie pojęte zakłócenia spokoju właścicieli nieruchomości sąsiednich. Nadmienić należy, że w strefie UT1 ,działce nr ew.448 przewiduje się również realizację funkcji rekreacyjno-sportowych, które częstokroć wiążą się z emisją rozmaitych hałaśliwych odgłosów. W dalszej kolejności warto odnotować, że strefa UT1 została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika „Hamernia zakwalifikowanego w studium jako obszar RE3, jak również obszaru zakwalifikowanego jako RE2. Obszary RE, to strefy ekologiczne charakteryzujące się ścisłą ochroną środowiska naturalnego, wskazane do zachowania walorów krajobrazowych i bioróżnorodności. Zostaną one wyłączone spod zabudowy i spod prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej”. Pierwszy z nich czyli RE3 obejmuje tereny wód otwartych, w tym stawów, kąpielisk, oczek wodnych rzek, rowów melioracyjnych. Przez teren ten przepływa rzeka Pisia Gąolina, w związku z czym wprowadzono daleko idące ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz likwidacji rowów zakoli, zbiorników i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem ich rozmieszczenia i ograniczenia dostępu do nich. Dodatkowo przewidziano zachowanie istniejących elementów wód powierzchniowych z jednoczesną ochroną tych wód. Jest zatem oczywiste, że daleko idące ograniczenie ingerencji w dotychczasowy stan ww. zbiornika wodnego i jego otoczenia całkowicie wyklucza się z realizacją w bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwej inwestycji usługowo-hotelowej. Natomiast zlokalizowany w pobliżu ujścia rzeki Pisi	wysokość zabudowy – max. 14 m, maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną – min 30% powierzchni działki.		projekt zmiany studium został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. W projekcie Zmiany Studium dokonano korekty wytycznych szczegółowych dla planów miejscowych dotyczących warunków zabudowy: maksymalnej powierzchni zabudowy obniżając do 60% i minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej podwyższając do 40%
--	--	--	--	--	---	--	---

Gągolino do zbiornika „Hamernia” obszar zakwalifikowany jest jako strefa RE2, stanowią obszar siedliski i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych oraz obszary wód powierzchniowych. W tym obszarze, w przeciwieństwie do założeń strefy UT1 przewidziano bardzo rygorystyczne obostrzenia w zagospodarowaniu prywatnych nieruchomości, takie jak choćby możliwość utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji i ograniczonej rozbudowy. Nadto zakazuje się likwidowania istniejących zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, rowów, oczek i cieków wodnych. Zakazuje się budowy nowych obiektów, z wyjątkiem obiektów służących ochronie przyrody oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

Powyższa niekonsekwencja w założeniach studium jest wręcz uderzająca, zważywszy, że obszary strefy UT1 i strefy RE2 są terenami bezpośrednio sąsiadującymi i zlokalizowanymi na przestrzemi zaledwie 0,5km. Zatem, z jednej strony mamy do czynienia z dopuszczeniem intensywnej zabudowy (70% powierzchni zabudowy), której normatywy są wysokie nawet do silnie zurbanizowanych terenów miejskich a z drugiej z restrykcyjnymi założeniami wyłączającymi wszelką nową zabudowę, co w oczywisty sposób uderza w interesy ekonomiczne i prawne właścicieli nieruchomości położonych w strefach typu RE2. Analizując rodzaj stref zagospodarowania terenu w biegu rzeki Pisi Gągolino przewidzianych w projekcie studium, obszar strefy UT1 stanowi jaskrawy wyjątek i odstępstwo od generalnej zasady kwalifikowania tych terenów jako stref RE2 i RE3, co można tłumaczyć jedynie sprzyjaniem interesom prywatnym inwestorom. Legalność takich działań budzi wątpliwości. Wreszcie na koniec należy nadmienić, że w założeniach projektu studium dla obszarów chronionych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki obszarze Chronionego Krajobrazu ustalono szczególnie warunki zabudowy mieszkaniowej oraz ograniczenia w strefach wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren strefy UT1 oraz zawierającej się w niej działki nr ew. 448 jako włączony w wyżej wymienionej Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego krajobrazu wedle ogólnych założeń powinien być poddany istotnym ograniczeniom w zagospodarowaniu, takim jak konieczność zagospodarowania z dbałością o sposób

						uksztaltowania krajobrazu, w dostosowaniu do lokalnych warunków fizjograficznych oraz przyrodniczo-kulturowych. Jak wspomniano w ogólnych założeniach projektu studium dla obszarów chronionych ustalenia dotyczące wskaźników urbanistycznych w terenach przewidzianych do zabudowy zostały określone w sposób pozwalający na realizację zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych form oraz z intensywnością pozwalającą na zachowanie walorów kulturowo-krajobrazowych. Tymczasem szczegółowe ustalenia kierunków zagospodarowania dla strefy UT1 całkowicie wykluczają się i nie współgrają z wyżej przedstawionymi założeniami i normatywnymi ochrony środowiska. Zlokalizowane w obszarze – Radziejowickiego obszaru Chronionego Krajobrazu terenów o intensywności zabudowy charakterystycznej dla terenów silnie zurbanizowanych wymaga szczególnego uzasadnienia i budzi wątpliwości. Niezależnie od tego zwrócić uwagę należy też na wewnętrzne sprzeczności w uwarunkowaniach wynikających z projektu. Dla strefy UT1 wprowadzono następujące parametry zabudowy oraz zagospodarowania działek: • minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki – 1500 m² z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów, • wysokość zabudowy 14 m, • maksymalna powierzchnie zabudowy – 70% powierzchni działki, • powierzchnie biologicznie czynną – min.30% powierzchni działki. • „Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochrona środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Preferuje się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego” • „zagospodarowanie działek strefy UT1 powinno podlegać przepisom odrębnym dotyczącym Bolimowsko-Radziejowickiego z dolina środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu” • Tymczasem w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustalono między innymi, że ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na zachowaniu dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w
--	--	--	--	--	--	---

						formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu. Wewnętrzna niespójność projektu ujawnia się również w zakresie wytycznych szczegółowych dla obszarów, gdzie - wysokość zabudowy – max 60m (dla terenów położonych w Bolimowsko Radziejewickim z dolina środkowej Rawki Obszarze Chronionego krajobrazu – max. 12(- maksymalna powierzchnię zabudowy – 45% działki, (dla terenów w Bolimowsko-Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego krajobrazu – 30% - powierzchnię biologicznie czynną – min.30% działki, (dla terenów położonych w Bolimowsko-Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego krajobrazu – 50% Szczegółowe uprzywilejowanie terenów objętych strefą UT1, w tym działki nr ew. 448 w miejscowości tartak Brzózki w zakresie ich zagospodarowania i możliwości zabudowy, nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia i stoi w jawnej sprzeczności z pozostałymi ogólnym założeniami projektu studium. Jako właściciel nieruchomości sąsiedniej, stanowczo sprzeciwiam się założeniom w zakresie kierunków zagospodarowania strefy UT 1, zwłaszcza, rodzaju intensywności i wysokości zabudowy oraz oczekuję na wyjaśnienia dotyczące przyjętych odstępstw dla tej strefy.
--	--	--	--	--	--	---

.....
WÓJT
.....
podpis Wójta Gminy
.....
Ciężka