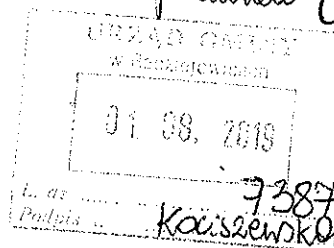


Ochrona danych osobowych



Ślabomierz, 01.08.2019 r.

P. Soból 06.08.2019
Jeleń

Urząd Gminy Radziejowice
Wójt Gminy Radziejowice
Pani Urszula Ciężka
ul. Kubickiego 10
96-325 Radziejowice

Dotyczy: Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) - działka nr ewid. 448 i Ślabomierz - działka nr ewid. 101 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Uwagi do działki w miejscowości Ślabomierz - nr ewid. 101

Teren 1 UM

Zaproponowana w projekcie maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 12 m. powinna zostać obniżona do maksymalnie 10 m.

Wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie powinna przekroczyć 4 m.

Dodatkowo jeśli chodzi o łacie dachowe wnioskuję o to, by nie był to dach płaski a raczej dwu lub wielospadowy.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy niż 1,5

Uwagi do działki w miejscowości Tartak Brzózki - nr ewid. 448

Teren 1 UM

Zaproponowana w projekcie maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 14 m. powinna zostać obniżona do maksymalnie 12 m.

Dodatkowo jeśli chodzi o łacie dachowe na wszystkich budynkach wnioskuję o to, by nie był to dach płaski, a raczej dwu lub wielospadowy.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić minimum 50%.

Wskaźnik zabudowy działki powinien wynosić maksymalnie 50%.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy niż 2,5.

Teren 2 U

Zaproponowana w projekcie maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 14 m. powinna zostać obniżona do maksymalnie 12 m.

Dodatkowo jeśli chodzi o dachy na wszystkich budynkach wnioskuję o to, by nie był to dach płaski, a raczej dwu lub wielospadowy.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić minimum 55%.

Wskaźnik zabudowy działki powinien wynosić maksymalnie 40%.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy niż 2,0

Jednocześnie pragnę zwrócić uwagę, iż powyższe planowane inwestycje powstałe na w/w działkach wpłyną **bardzo niekorzystnie** na stan drogi powiatowej nr 4714 W (ul. Mszczonowska), która już w chwili obecnej znajduje się w opłakanym stanie: oberwane krawędzie jezdni, zniszczone pobocza, uszkodzona (dziury, wyrwy i fragmenty nawierzchni asfaltowej w formie kamieni) i popękana nawierzchnia. Obecnie nie są podejmowane wystarczające działania mające na celu skuteczną naprawę tej drogi, na której z roku na rok zwiększa się natężenie ruchu. Dodatkowo jest ona bardzo wąska, nie ma utwardzonych poboczy, chodnika/chodników. Często służy również jako droga objazdowa w przypadku zablokowania DK50 np. na skutek wypadków.

Przy ul. Mszczonowskiej znajduje się podjazd na moją posesję, który już teraz jest regulanie uszkodzany przez przejeżdżające samochody.

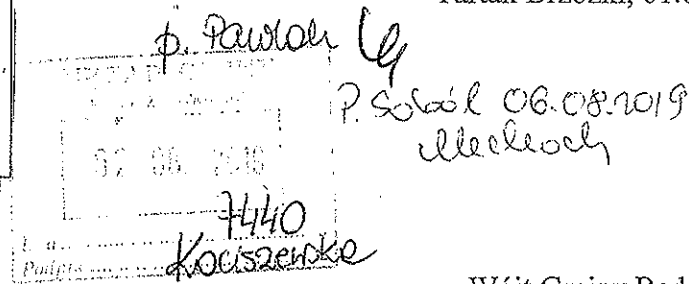
W przypadku rozpoczęcia planowanych inwestycji natężenie ruchu drastycznie się zwiększy - duże ilości przemieszczających się pojazdów budowlanych i samochodów obsługujących budowy. Spowoduje to pogłębianie się zniszczeń takich jak m.in. obrywanie krawędzi jezdni.

Na podstawie powyższego wnioskuję dodatkowo o to, by gmina weszła w porozumienie z zarządcą drogi nr 4714 W oraz inwestorem w celu monitorowania i nadzoru jakości i stanu nawierzchni drogi podczas plac budowlanych oraz przebudowy powyższej drogi po samym zakończeniu inwestycji. Chodzi o podniesienie jej standardu pod kątem planowanego zwiększenia intensywności ruchu i jej obciążenia.

Ochrona
danych osobowych

Ochrona danych osobowych

Tartak Brzózki, 01.08.2019 r.



Wójt Gminy Radziejowice
Pani Urszula Ciężka
ul. Kubickiego 10
96-325 Radziejowice

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) - działka nr ewid. 448 i Słabomierz - działka nr ewid. 101

Uwagi do działki w miejscowości Słabomierz - nr ewid. 101

Teren 1 UM

Zaproponowana w projekcie maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 12 m. powinna zostać obniżona do maksymalnie 10 m.

Wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie powinna przekroczyć 4 m.

Dodatkowo jeśli chodzi połacie dachowe wnioskuję o to, by nie były to dachy płaskie a raczej dwu lub wielospadowe.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy niż 1,5

Uwagi do działki w miejscowości Tartak Brzózki - nr ewid. 448

Teren 1 UM

Zaproponowana w projekcie maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 14 m. powinna zostać obniżona do maksymalnie 12 m.

Dodatkowo jeśli chodzi połacie dachowe na wszystkich budynkach wnioskuję o to, by nie były to dachy płaskie a raczej dwu lub wielospadowe.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić minimum 50%.

Wskaźnik zabudowy działki powinien wynosić maksymalnie 50%.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy niż 2,5.

Teren 2 U

Zaproponowana w projekcie maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 14 m. powinna zostać obniżona do maksymalnie 12 m.

Dodatkowo jeśli chodzi o połączenie dachowe na wszystkich budynkach wnioskuję o to, by nie były to dachy płaskie a raczej dwu lub wielospadowe.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić minimum 55%.

Wskaźnik zabudowy działki powinien wynosić maksymalnie 40%.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy niż 2,0

Jednocześnie pragnę zwrócić uwagę, iż powyższe planowane inwestycje powstałe na w/w działkach wpłyną niekorzystnie na stan drogi powiatowej nr 4714 W (ul. Mszczonowska), w związku z tym wnioskuję o to by gmina weszła w porozumienie z zarządcą drogi nr 4714 W oraz inwestorem w celu monitorowania i nadzoru jakości i stanu nawierzchni drogi podczas prac budowlanych oraz przebudowy powyższej drogi po samym zakończeniu inwestycji. Chodzi o podniesienie jej standardu pod kątem planowanego zwiększenia intensywności ruchu i jej obciążenia.

Ochrona
danych osobowych

Ochrona danych osobowych

Warszawa, 02 sierpnia 2019r.

Wójt Gminy Radziejowice

Urząd Gminy Radziejowice
ul. Kubickiego 10
96 – 325 Radziejowice

UWAGI do projektu

Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Tartak Brzózki (obr. ewid.
Tartak) – działka nr ewid. 448 i miejscowości Słabomierz – działka nr ewid. 101

Jako właścicielka działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych
projektem planu miejscowego Słabomierz – działka nr ew. 101, korzystam z prawa
składania uwag do projektu planu.

Uwagi moje dotyczą ustaleń zawartych w projekcie tekstu planu i odnoszą się do
następujących zagadnień:

1. § 6 – zapis dotyczący ustalenia przeznaczenia terenu UM: *"tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem literowym UM – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usług z zakresu: turystyki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, administracji, opieki społecznej, działalności konferencyjno- szkoleniowej oraz funkcji mieszkaniowej ..."* – zapisy zdają się być bardzo ogólne. Jako właścicielka działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną graniczącą bezpośrednio z działką objętą sporządzanym planem, zapisy projektu planu odnośnie proponowanej nowej funkcji nie są dla mnie jednoznaczne. Nie jest możliwe ustalenie na obecnym etapie inwestycji z jakim sąsiedztwem będzie faktycznie graniczyć moja działka. Czy będzie to funkcja komercyjna typu centrum konferencyjne, korty tenisowe, budynki mieszkaniowe jednorodzinne czy wielorodzinne. Wnioskuje zatem o doprecyzowanie funkcji terenu bądź wprowadzenie rejonów poszczególnych funkcji.
2. § 14 – zapisy w pkt. 2 lit. c dotyczące odprowadzenia ścieków: *„odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowych zgodnie z przepisami odrębnymi”*. Obecne zapisy dają możliwość dowolnego sposobu odprowadzenia

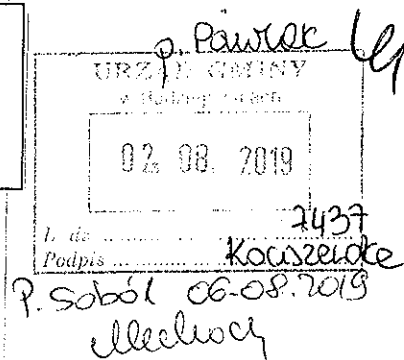
nieczystości poprzez kanalizację, szczelne szamba, przydomowe oczyszczalnie ścieków. W ulicy Mszczonowskiej jest istniejąca kanalizacja sanitarna, zatem zapis o stosowaniu szczelnych zbiorników podziemnych (szamb) zdaje się zasługiwać na ponowne przeanalizowanie. Tym bardziej, że Prognoza środowiskowa odnosi się z rezerwą co do ich rzeczywistej szczelności. Nasuwa się również wątpliwość czy szamba jako odbiorca nieczystości, podążają zapotrzebowaniu takich obiektów jak centrum kongresowo – szkoleniowe bądź hotel. Wnoszę zatem uwagę dotyczącą rozważenia sposobów odbioru nieczystości ciekłych w kontekście funkcji i rodzaju zabudowy oraz wydolności poszczególnych systemów.

3. § 16 pkt. 2 lit. g – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony na poziomie 2,0. Miejscowość Tartak Brzózki i Słabomierz to miejscowości w których przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wnioskuje o rozważenie ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności na niższym poziomie.

Podsumowując moje pismo, uprzejmie proszę o pochylenie się nad wspomnianymi zagadnieniami.

Ochrona
danych osobowych

Ochrona danych osobowych



Radziejowice 01.08.2019 r.

Wójt Gminy Radziejowice
ul. Kubickiego 10
96-325 Radziejowice

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak) – działka nr ewid. 448 i miejscowości Słabomierz – działka nr ewid. 101

Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem dotyczącym zmiany MPZP oraz z informacji uzyskanych podczas spotkania zorganizowanego na terenie urzędu gminy Radziejowice, w moim odczuciu zrodziło się wiele wątpliwości co do słuszności podejmowanych przez władze gminy działań.

Od pierwszej informacji z 2015r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany pojawiały się liczne wątpliwości nie tylko co do słuszności podjętych działań ale również sposobu ich realizacji.

Jedną z podstawowych zasad obowiązujących w planowaniu przestrzennym jest zrównoważony rozwój (wymieniony w art. 1, ust. 1 ustawy), który jest podstawą postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, kolejną ważną przesłanką jest zaspokajanie potrzeb interesu publicznego.

W przypadku wyłożonego planu od początku procedury planistycznej pojawiały się niejasności związane z opracowaniem ww. projektu planu oraz poprzedzającej go zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice.

W przypadku obu opracowań podnoszona była kwestia finansowania powstania dokumentów przez P, właściciela nieruchomości objętej planem jak również wywołany tym skutkiem wpływ właściciela na przyjęte w obu dokumentach zapisy.

Zapoznając się szczegółowo z dokumentacją nie sposób nie zauważyć, że przyjęte parametry tj.: max wysokość zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna intensywność zabudowy w znacznym stopniu odbiegają od parametrów przyjętych w MPZP zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości objętej zmianą planu.

Dla przykładu zapisy z planów dotyczące obszarów o tożsamym przeznaczeniu zlokalizowanych przy zbiorniku „Hamernia”:

	Projekt planu z 2019 r. dla działek 448 (obr. Tartak) i 101 (obr. Słabomierz)	MPZP UCHWAŁA Nr XL/222/2010 z 23 marca 2010 r. (Hotel Afrodyta)
Maksymalna wysokość budynków usługowych	14m i 12m Budynki: niskie $h \leq 12m$ maks. 4 kondygnacje średniowysokie $12m < h \leq 25$ min.5 – maks. 9 kondygnacji	9m (2 kondygnacje nadziemne)

	nadziemnych	
Udział terenu biologicznie czynnego	40%	50%
Wskaźnik intensywności zabudowy	3.0	0.3
„Wielkość obiektu”	Brak ograniczeń	Do 100 osób
przeznaczenie	teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej	tereny usług turystyki, rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem usług związanych z funkcją podstawową; między innymi: handlu, gastronomii, hoteli oraz zabudowy mieszkaniowej dla właściciela terenu

Pozostałe tereny w bezpośrednim sąsiedztwie proponowanej zmiany w przeważającej większości przeznaczone są pod budownictwo jednorodzinne, budynki 9 m, powierzchnia biologicznie czynna 60% intensywność zabudowy 0,2.

Zmiany wprowadzone przez nowy plan „podobno” zostały przygotowane przez Wójta Gminy Radziejowice na wniosek właściciela terenu w celu umożliwienia realizacji budowy nowego kompleksu hotelowego, jeśli tak to czemu zostały tak przygotowane, że umożliwiają całkowite odstąpienie od priorytetów dotyczących rozwoju terenów gminy zlokalizowanych przy zbiorniku „Hamernia”?

Tereny wokół zbiornika „Hamernia” dzięki swoim walorom mają być bodźcem do rozwoju turystycznego Gminy. Zarówno w dotychczas obowiązującym planie jak i w „studium” opracowanym w 2006 r. działka 448 przeznaczona była pod zagospodarowanie związane z rozwojem turystyki. Dopiero w wyniku zmian zapoczątkowanych w 2015 r. wnioskiem tereny te uzyskały możliwość przekształcenia ich w tereny zabudowy mieszkaniowej – o wielkości budynków do 5 kondygnacji. (O możliwości sprzedaży przez właściciela nieruchomości jako „mieszkaniówki” wspomniała Pani projektant podczas spotkania zorganizowanego w gminie). Skoro „Ustalenia planu są zgodne z potrzebami i życzeniami właścicieli gruntów objętych opracowaniem”(cyt. z prognozy środowiskowej) to czy przyjęcie stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% czyli trzykrotnie niższej niż w większości planów opracowywanych przez Gminę to czy nie jest to przesłanką mówiącą o faktycznych zamiarach właścicieli nieruchomości?

Kolejnym przykładem potwierdzającym, że zmiana dotychczasowych parametrów zagospodarowania nieruchomości jest podyktowana interesem jednostki z pominięciem wpływu projektowanej inwestycji na ogół mieszkańców. Parametry zapisane w projekcie planu będą pozwalały na wybudowanie obiektu hotelowego wielokrotnie większego nie już istniejący w sąsiedztwie obiekt hotelowy. Budowa tak dużego obiektu będzie się wiązała ze wzmożonym ruchem kołowym na drodze lokalnej (Tartak – Mszczonów, Słabomierz), która na dzień dzisiejszy jest wąska, dziurawa z uszkodzonymi poboczami – zgodnie z informacją uzyskaną podczas ww. spotkania nie ma planów remontu, przebudowy tej drogi. Droga tą odbywa się nie tylko ruch kołowy ale również pieszy i rowerowy, zwiększenie ruchu kołowego o dodatkowych kilka tysięcy samochodów miesięcznie może stanowić nie tylko utrudnienie ale również zagrożenie dla dotychczasowych użytkowników.

Identycznie ma się rzecz jeśli chodzi o zaopatrzenie w wodę inwestycja ma być obsługiwana z istniejących wodociągów – już teraz ciśnienie wody w okolicznych gospodarstwach domowych pozostawia wiele do życzenia a obiekty, które mają powstać na działkach 448 i 101 – hotel,

restauracje i strefa basenowa mające obsłużyć ilość osób porównywalną jak nie większą niż każda z przyległych do strefy wsi.

Podobnie problemy mogą być z odbiorem nieczystości przez istniejącą przepompownię już teraz po weekendach kiedy występuje wzmożony ruch w istniejącym hotelu możemy zaobserwować podjeżdżające pod budynek przepompowni samochody asenizacyjne czy na pewno istniejąca sieć jest przystosowana do zwiększenia odbioru nieczystości od dodatkowych kilkuset osób?

Widoczny brak przygotowania infrastruktury technicznej jest ewidentnym dowodem na nieprzemyślane działanie planistyczne realizowane jedynie pod dyktando lokalnego przedsiębiorcy czego skutkiem będą dodatkowe wydatki gminy (bez współudziału finansowego przedsiębiorcy) czego przykład mieliśmy podczas realizacji w 2011 r wodociągu dla Hotelu Afrodyta, legalizowanego i przebudowywanego w roku bieżącym (ochrzczonego mianem „złotego wodociągu”).

Zapisy planu, które budzą moje wątpliwości i uważam, że powinny zostać zmienione:

- maksymalna wysokość zabudowy 12m i 14 m –

Zapisy w projekcie planu budzące wątpliwości	Propozycje zmiany
1. maksymalna wysokość zabudowy 12m i 14 m	1. maksymalna wysokość 9m 10m – dwie kondygnacje nadziemne (przy budowie zgodnej z przepisami prawa budowlanego brak kolizji z sąsiednimi nieruchomościami – kwestia zacienienia i ograniczeń w zabudowie)
2. powierzchnia biologicznie czynna 40%	2. powierzchnia minimum 50% - zapis będzie zbieżny z uchwaloną zmianą „Studium str. 74” – „W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – zachowanie dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,” sąsiednie tereny posiadają wymóg pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 60%
3. intensywność zabudowy 3,0	3. intensywność zabudowy na poziomie 1,0
4. brak zapisu o limicie osobowym	4. realizacja obiektów do 100 osób pkt. 3 i 4 – ograniczenie wielkości obiektu wraz z limitem osobowym zwiększy możliwość zapewnienia spokoju i bezpieczeństwa publicznego – w samym 2019 r w istniejącym obiekcie hotelowym na terenie wsi Tartak Brzózki policja kilkanaście razy musiała interweniować w wyniku zakłócania spokoju w zdecydowanej części przez osoby pozostające pod wpływem napoi wysokoprocentowych. W wyniku incydentów z roku 2018 postępowanie zostało skierowane na drogę sądową.
5. stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.	5. stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%. – zapis

6. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi 7. UM – zabudowa usługowa i mieszkaniowa 8. Zakres ochrony akustycznej – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo usługowych.	tożsamy z poprzednio uchwalonymi MPZP 6. zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych – zgoda taka wykorzystywana jest przez właścicieli istniejącego Hotelu do odprowadzania do lokalnej rzeki wód nie tylko opadowych. 7. tereny usług turystyki, rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem usług związanych z funkcją podstawową; między innymi: handlu, gastronomii, hoteli oraz zabudowy mieszkaniowej dla właściciela terenu – zabezpieczenie interesu Gminy poprzez zachowanie funkcji zgodne z gminnym planem rozwoju. 8. Zakres ochrony akustycznej – poziom jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ochrona mieszkańców z bezpośredniego sąsiedztwa. (zapis zgodny ze „Studium” str. 60 <i>Dla obszarów użytkowanych nierolniczo i dla obszarów przeznaczonych do użytkowania nierolniczego ustala się zasadę że, oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy standardów emisyjnych jakości środowiska oraz norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie.</i> 9. Dodanie zapisu o partycypacji inwestora w kosztach przebudowy Gminnej infrastruktury technicznej jeśli jej przebudowa będzie związana z wymogami prawidłowego funkcjonowania nowopowstałej inwestycji. W przeszłości pojawiały się pisma straszące postępowaniem odszkodowawczym w przypadku nie zrealizowaniu przez Gminę inwestycji (wodociągu w ul. Polnej) niezbędnego do funkcjonowania nowopowstałego obiektu.
--	--

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i prognozy oddziaływania na środowisko zostały przygotowane „zgodne z potrzebami i życzeniami właścicieli gruntów objętych opracowaniem” (cyt. „z prognozy”), liczę że władze Gminy okażą się równie przychylne do wniosków innych mieszkańców Gminy, którzy będą zmuszeni żyć w bezpośrednim

sąsiedztwie nowej inwestycji. Mam nadzieję, że udało mi się wykazać, iż zaproponowane do planu zmiany będą korzystne nie tylko dla mieszkańców Gminy ale zabezpieczą również „interesy” finansowe samej Gminy.

Ochrona
danych osobowych

Ochrona danych osobowych

02.08.2018
7436
Kociszewski
P. Soból 06-08-2019
ul. Kociszewski

Tartak Brzózki, 2019-07-31

Urząd Gminy Radziejowice

Ul. Kubickiego 10

96-325 Radziejowice

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Niniejszym wobec obwieszenia wójta Gminy Radziejowice o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) – działka nr ewid. 448 i Słabomierz – działka

nr ewid. 101 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej: projekt planu), na podstawie przepisu art. 17 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), art. 54 ust. 2 i ust. 3 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 2018 r. poz. 2081, ze zm.) oraz Uchwałą

nr XVII/77/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, wnoszę o:

1. zmianę przeznaczenia terenów objętych projektem planu określonych w §6 ust. 1) i 2)
tj. terenów zabudowy usługowej i mieszkalnej (1 UM) oraz terenów zabudowy usługowej (2 U), zgodnie z dotychczasowym kierunkiem zagospodarowania terenów przyległych
tj. strefy mieszkaniowej – obszary zabudowy (mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej)

Uzasadnienie

Zarówno w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice (dalej: Studium), przyjętym uchwałą nr XLII/213/2006 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 14 września 2006 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice oraz zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice (dalej: zmiana Studium), stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały nr XLIV/202/2017 Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 października 2017 r., tereny objęte projektem planu w miejscowości Tartak Brzózki (działka

nr ewid. 448, obręb ewid. Tartak) zlokalizowane są przy zbiorniku wodnym „Hamernia”. Stanowią one tereny atrakcyjne pod względem turystycznym m.in. ze względu na położenie w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Rozwój przedmiotowego terenu objętego projektem planu – działka o nr ewid. 448, obręb ewid. Tartak – powinien być ukierunkowany na wzrost znaczenia funkcji turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkowej, zgodnie z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w Studium i zmianie Studium.

Tereny wskazane w §6 ust. 1) i 2) stanowią obszar określony w zmianie Studium, jako strefa aktywności gospodarczej (UT1) 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. Należy podkreślić, iż cały obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Proponowany kierunek rozwoju stoi w sprzeczności z kierunkami rozwoju gminy oraz dotychczasowym sposobem zagospodarowania tego obszaru.

Nie można podzielić stanowiska, w zakresie sposobu zagospodarowania przedmiotowych działek objętych projektem planu, jakoby projektowana zmiana w kierunku strefy aktywności gospodarczej (UT1) korespondowała z ogólnie przyjętą zasadą niezbędnego komfortu przestrzennego, przy zachowaniu walorów przyrodniczych, estetycznych i zgodnych z dotychczasowymi założeniami zagospodarowania terenów otaczających, zapewniając tym samym odpowiedni standard i komfort życia mieszkańców.

Ponadto należy nadmienić, iż zagospodarowanie terenu objętego projektem planu wskazanego w §6 stanowiące:

1) **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem literowym UM** – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usług z zakresu: turystyki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, administracji, opieki społecznej, działalności konferencyjno-szkoleniowej oraz funkcji mieszkaniowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, a także dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;

2) **teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym U** – to teren, na którym ustala się realizację funkcji usług z zakresu: turystyki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, administracji, działalności konferencyjno-szkoleniowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, a także dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,

– stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi dotyczącymi Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Należy wskazać tu m.in.:

- Rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie *Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu* (Dz. Urz. z 2006 r. Nr 178, poz. 6936),
- Rozporządzenie Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu* (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 194, poz. 7022),
- Uchwałę Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. *zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu* (Dz. Urz. z 2013 r. poz. 2486).

W powyższych aktach normatywnych wprost wskazano zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) (dalej: ustawa ooś), czyli tych, dla których na podstawie art. 60 ustawy ooś istnieje obligatoryjny, bądź fakultatywny obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy ooś. Powyższy zakaz jest zgodny z przepisem art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, ze zm.) (dalej: ustawa o ochronie przyrody). Ponadto należy wskazać, że powyższy zakaz dotyczy wszystkich przedsięwzięć wskazanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (dalej: rozporządzenie ws. przedsięwzięć).

Zauważyć należy, iż kierunki zagospodarowania terenu objętego projektem planu wskazanego w §6 ust. 1) i 2), w zależności od zakładanej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia – rozumianej jako całość powierzchni przekształcanej, a nie jedynie zabudowanej – stanowią będą przedsięwzięcia w rozumieniu przepisów ustawy ooś i wskazanych w rozporządzeniu ws. przedsięwzięć. W związku

z tym będą one kolidować z zakazem ustanowionym dla Obszarów Chronionego Krajobrazu, wynikającym z przepisów ustawy *o ochronie przyrody* czy rozporządzeń Wojewody Mazowieckiego *w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu*.

2. uwzględnienie w zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), nie zaś jedynie wyłączenia dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy ooś

Uzasadnienie:

Należy podkreślić, iż w obecnie obowiązujących uchwałach Rady Gminy Radziejowice, które określają kierunki i sposoby zagospodarowania obszarów położonych w obszarze Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, istnieje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych. Zakaz realizacji tychże przedsięwzięć wskazano w Uchwale nr XLVIII/301/2014 Rady Gminy Radziejowice z dnia 27 marca 2014 r. *w sprawie miejscowego planu*

zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Radziejowice i Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak).

Ponadto należy wskazać, iż w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu wprost w §3 ust. 1 pkt 2 wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). Powyższy zakaz wynika bezpośrednio z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

(Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, ze zm.) – art. 24 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy. Zakaz ten dotyczy realizacji wszystkich przedsięwzięć wskazanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (dalej: rozporządzenie ws. przedsięwzięć).

Dlatego niezrozumiałym jest wyłączenie jedynie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pomimo oczywistej sprzeczności z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz dotychczas obowiązujących uchwał Rady Gminy Radziejowice w zakresie zagospodarowania terenów leżących w Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Jednocześnie należy nadmienić, iż na terenie będącym przedmiotem projektu planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wprowadza się m.in. następujące zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 50m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. zmianę zapisów dotyczących zasad i warunków zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku nr (zał. nr 2) symbolami 1 UM i 2 U wskazanych odpowiednio w §18 i §19 projektu planu, które są niezgodne z wytycznymi szczegółowymi dla obszarów położonych

w Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, określonymi w zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice – dotyczy fragmentów wsi Słabomierz i Tartak Brzózki/obręb ewid. Tartak/ – załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIV/202/2017 Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 października 2017 r.

Uzasadnienie:

W zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice – dotyczy fragmentów wsi Słabomierz i Tartak Brzózki/obręb ewid. Tartak/ – załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIV/202/2017 Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 października 2017 r. wskazano, że wytyczne szczegółowe dla obszarów do planów miejscowych stanowią „ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla 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)”.

Wskaźniki te zostały określone w następujący sposób:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 5000m² z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych,
- wysokość zabudowy – max 60 m (dla terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – max 12 m),
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% działki (dla terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – 30%),
- powierzchnia biologicznie czynna – min 30% działki (dla terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – 50%).

W powyższym dokumencie wskazano ponadto wytyczne szczegółowe dla obszarów określonych jako strefa aktywności gospodarczej (UT1), jak poniżej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1500 m² z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych,
- wysokość zabudowy – max 14 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 40% powierzchni działki.

Przy czym zaznaczono, iż „zagospodarowanie działek strefy UT1 powinno podlegać przepisom odrębnym dotyczącym Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu”.

Ponadto określone zostały wytyczne szczegółowe dla obszarów strefy usługowo-mieszkaniowej (UM1), gdzie wiodącym przeznaczeniem są usługi, drobna wytwórczość i zabudowa mieszkaniowa, dla których wskazano, że „powierzchnia zabudowy wynosi max 40% powierzchni działki, maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych 12 m (dwie kondygnacje). Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego wynosi 70m²”.

Z kolei w projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolami 1 UM i 2 U określono, że:

- „§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 (zał. nr 2) symbolem **1 UM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
 - 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) **wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0 m,**
 - b) wysokość budynków pozostałych – maksimum 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - d) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%,**
 - e) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 60%,**
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum – 0,02, maksimum – 3,0,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek w celu poszerzenia istniejących dróg oraz działek sąsiednich, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.”.
- „§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 (zał. nr 2) symbolem **2 U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
 - 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) **wysokość budynków usługowych – maksimum 14,0 m,**
 - b) wysokość budynków pozostałych – maksimum 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - d) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%,**
 - e) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 45%,**
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum – 0,02, maksimum – 3,0,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek celu poszerzenia istniejących dróg oraz działek sąsiednich, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej
 - h) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym w zagospodarowaniu obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.”.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje niezrozumiałym jest, dlaczego dla strefy 1 UM i 2 U zostały wyznaczone zasady i warunki zagospodarowania niezgodne z ogólnie przyjętymi wskaźnikami dla obszarów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Zgodnie z orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2019 r. „*Postanowienia studium (te o charakterze wiążącym dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) są przenoszone ze studium do planu miejscowego, po ich skonkretyzowaniu z uwzględnieniem warunków miejscowych, określeniu granic obszarów, lokalizacji infrastruktury w terenie itd.*” (sygn. akt: II SA/Wr 907/18).

Dlatego też zasady i warunki określone w §18 pkt 2 lit. a, d i e oraz §19 pkt 2 lit. a, d i e powinny określać tożsame wskaźniki, jak dla obszarów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z poniższą propozycją:

a) §18 pkt 2 lit. a:

Jest:

„wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0 m”

Powinno być:

„wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 12,0 m”;

b) §18 pkt 2 lit. d:

Jest:

„wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%”

Powinno być:

„wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%”;

c) §18 pkt 2 lit. e:

Jest:

„wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 60%”

Powinno być:

„wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 30%”;

LUB

„wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 40%” – (jak dla strefy UM1);

d) §19 pkt 2 lit. a:

Jest:

„wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0 m”

Powinno być:

„wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 12,0 m”;

e) §18 pkt 2 lit. d:

Jest:

„wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%”

Powinno być:

„wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%”;

f) §18 pkt 2 lit. e:

Jest:

„wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 45%”

Powinno być:

„wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 30%”.

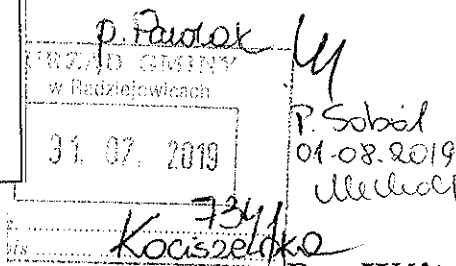
Zachowanie wskaźników określonych dla zagospodarowania terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, przy jednoczesnym przestrzeganiu przepisów szczególnych, m.in. w zakresie zakazów, zapewni prawidłową ochronę środowiska naturalnego wskazanego powyżej terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) – działka nr ewid. 448 i Słabomierz – działka nr ewid. 101 wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko wnoszę o ich uwzględnienie i zmianę projektu planu w zakresie jak powyżej.

Ochrona
danych osobowych

Ochrona danych osobowych



Do: **Wójta Gminy Radziejowice**

Urząd Gminy Radziejowice
ul. Kubickiego 10
96 – 325 Radziejowice

Uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dot: działki nr ewid. 448 w miejscowości Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak)

Jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. 310/1 z obr. ewid. Tartak, sąsiadującej bezpośrednio z działką nr ewid. 448 z obr. ewid. Tartak, w terminie określonym obwieszczeniem Wójta Gminy Radziejowice z dnia 31 maja 2019, wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice (dalej jako „MPZP”) obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) – działka nr ewid. 448 i Słabomierz – działka nr ewid. 101 w wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

1. INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY (§ 18 PROJEKTU MPZP)

Objęta projektem MPZP działka nr ewid. 448, w części w jakiej sąsiaduje bezpośrednio z działką nr 310/1, stanowiącą moją własność, posiada w projekcie planu symbol 1 UM, oznaczający przeznaczenie pod zabudowę usługową i mieszkaniową.

Zgodnie z projektem MPZP (§ 18) teren ten posiada wskaźnik powierzchni zabudowy działki do maksimum 60% powierzchni działki. Jednocześnie wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony w przedziale od 0,02 do 3,0. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono jako minimum 40%. Przedmiotowe zapisy świadczą jednoznacznie o dopuszczeniu na działce nr ewid. 448 gęstej i intensywnej zabudowy, mogącej śmiało przekraczać ponad połowę łącznej powierzchni działki. Nadto w projekcie MPZP dopuszczono wysokość budynków usługowych i mieszkalnych do 14 m, a pozostałych budynków do 6 metrów. Tym

samym, stosownie do zapisów projektu MPZP, przewidziano możliwość usytuowania na działce nr ewid. 448 intensywnej i wielokondygnacyjnej zabudowy usługowo-mieszkalnej w obszarze, w którym przeważa jednak zabudowa jednorodzinna i letniskowa. Przewidziana w projekcie MPZP intensywność zabudowy jest na poziomie odpowiadającym terenom miejskim i silnie zurbanizowanym.

W ocenie wnoszącego uwagi, dopuszczenie w projekcie MPZP tak intensywnej zabudowy na działce nr ewid. 448 zaburzy ład przestrzenny na obszarze obejmującym tę działkę oraz działki ją otaczające, gdzie przeważa niezbyt intensywna zabudowa, głównie mieszkalna jak również rekreacyjna. Zmiany projektowane w MPZP są zatem sprzeczne z naczelnymi zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego, zakładającymi zachowanie ładu przestrzennego, jak również utrzymanie walorów krajobrazowych i architektonicznych (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Należy zatem postulować zmniejszenie intensywności zabudowy i wskaźnika powierzchni zabudowy działki nr ewid. 448, przy jednoczesnym zwiększeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

2. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI (§ 13 PROJEKTU MPZP)

Intensywność zabudowy działki nr ewid. 448, dopuszczalna zgodnie z projektem MPZP, wskazuję na możliwość zrealizowania na ww. nieruchomości inwestycji budowlanej usługowo-mieszkaniowej na dużą skalę, wymagającej obsługi komunikacyjnej o dużej przepustowości. Wzmożony ruch samochodowy wiążący się z obsługą, korzystaniem z usług oraz zaopatrzeniem ewentualnej działalności usługowej prowadzonej w obrębie działki ew. nr 448, może powodować utrudnienia komunikacyjne dla mieszkańców sąsiadujących nieruchomości.

Ulica Mszczonowska oraz łączące się z działką nr ewid. 448 drogi wewnętrzne (ewentualnie powiązane z nimi drogi gminne), będące zgodnie z §13 pkt 2) projektu MPZP układem komunikacyjnym na obszarze planu, stanowią drogi klasy lokalnej o ograniczonej szerokości i nawierzchni nieprzystosowanej do wzmożonego ruchu, zwłaszcza do ruchu samochodów ciężarowych. Ewentualne prace budowlane na działce ewid. 448, związane z realizacją zabudowy przewidzianej w projekcie MPZP mogą wiązać się z tamowaniem ruchu lokalnego, i dojazdu do nieruchomości sąsiadujących z działką nr 448, położonych między innymi przy ul. Krętej. Wzmożony ruch samochodowy na ulicy Mszczonowskiej skutkować może również uszkodzeniem nawierzchni tej ulicy, której obecny stan pozostawia wiele do życzenia (nawierzchnia spękana, wielokrotnie remontowana).

Odnosnie zasad i wskaźników w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenach zabudowy, uznać należy, że założenia przyjęte w tym zakresie są niewystarczające. W przypadku realizacji budynku mieszkalnego przewidziano minimum 1 stanowisko postojowe. W dzisiejszych realiach na jedno gospodarstwo domowe często przypadają co

najmniej 2 samochody. Analogiczna uwaga dotyczy minimalnej liczby stanowisk postojowych dla obsługi obiektu hotelowego, gdzie przewidziano tylko 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe. Natomiast odnośnie obiektu gastronomicznego błędnie przyjęto zaledwie 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne. Przedmiotowe założenie nie uwzględnia personelu obiektu gastronomicznego (gastronomiczno-hotelowego), również korzystającego z miejsc parkingowych przynależnych do tego obiektu.

Powyższe stwarza uzasadnioną obawę korzystania przez klientów/pracowników obiektów usługowych i mieszkalnych powstałych na działce nr 448 z poboczy otaczających działkę ulic lokalnych, wykorzystywanych jako zastępcze miejsca postojowe. To skutkować może poważnymi utrudnieniami w ruchu lokalnym, zarówno samochodowym jak i pieszym. Podobne sytuacje obserwowane są obecnie już w innych rejonach wsi Tartak Brzózki, jak choćby na ulicy Letniskowej, gdzie istniejące obiekty hotelarsko-gastronomiczne i oświatowe nie mają zapewnionej wystarczającej infrastruktury parkingowej.

Wobec powyższego wskazanym jest zwiększenie minimalnej ilości miejsc postojowych (parkingowych) dla budynków mieszkalnych, do co najmniej 2 stanowisk postojowych na 1 mieszkanie, a w przypadku obiektu hotelowego, do co najmniej 2 miejsc postojowych na 4 miejsca noclegowe. Odnośnie obiektów gastronomicznych i hotelowych zachodzi konieczność uwzględnienia liczby miejsc postojowych niezbędnych dla pracowników (personelu) tych obiektów.

3. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (§14 PROJEKTU MPZP)

Założenia przyjęte w projekcie MPZP dla obszaru obejmującego działkę nr ewid. 448 wskazują jednoznacznie na możliwość realizacji na ww. nieruchomości inwestycji budowlanej wielkich rozmiarów. Jednocześnie zakłada się w projekcie planu, że zaopatrzenie terenu (budynków i infrastruktury) w wodę nastąpi w oparciu o gminną sieć wodociągową lub ujęcia indywidualne. Skala spodziewanego przedsięwzięcia budowlanego na działkach nr ewid. 448 (obręb Tartak) oraz nr ewid. 101 (Ślabomierz) w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z założeniami projektu MPZP, rodzi uzasadnioną obawę występowania w przyszłości zakłóceń ciągłości dostaw wody i zaopatrzenia gospodarstw domowych w wodę z sieci wodociągowej. Na marginesie zauważyć należy, że Gmina Radziejowice w roku ubiegłym nie wykonała audytu sieci wodociągowej dla Gminy, wskazującego kierunki rozwoju sieci i informacje na temat faktycznego zużycia wody.

Wobec powyższego zasadnym jest określenie szczegółowych warunków zaopatrzenia inwestycji budowlanych planowanych na działkach ewid. nr 448 i 101 w sposób gwarantujący nieprzerwane i niezakłócone dostawy wody dla okolicznych posesji.

Ochrona
danych osobowych