

**UCHWAŁA NR XXIII/168/2020
RADY GMINY RADZIEJOWICE**

z dnia 9 marca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice,
obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) - działka nr ewid.
448 i Słabomierz - działka nr ewid. 101.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020r. poz.293), w związku z Uchwałą Nr XVII/77/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy Radziejowice, stwierdzając, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) - działka nr ewid. 448 i Słabomierz - działka nr ewid 101, zwany dalej planem.

§ 2. Granice obszarów objętych planem określone zostały na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu nr 1 obejmujący fragment miejscowości Słabomierz, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu nr 2 obejmujący fragment miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak), stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. 1. Na rysunkach planu następujące oznaczenia są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo- literowe symbole dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie podane w metrach;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) granica obszaru osuwania się mas ziemnych;
- 8) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. Pozostałe oznaczenia, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ileż w planie jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania i który oznaczony jest numerem i symbolem literowym przeznaczenia;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linią ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, u, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, które został opisany w tekście planu i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 5) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu, w tym będących poza zakresem przeznaczenia;
- 6) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wskaźnik określający udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

§ 6. W niniejszym planie ustala się tereny o przeznaczeniu:

- 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 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 dojazdami, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 3) **teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z** – to teren funkcjonowania szaty roślinnej towarzyszącej wodom płynącym o charakterze urządzonym lub nieurządzonym z możliwością realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) **teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW** – to teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy nowych dróg wewnętrznych oraz możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. W planie ze względu na uwarunkowania nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - a) sytuowanie budynków względem dróg publicznych według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) zachowanie jednnorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki na całej działce budowlanej,
 - c) kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych, harmonizujących z otoczeniem,
 - d) kolorystykę dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni, grafitu;
- 2) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania odległości, warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszary objęte planem położone są w Bolimowsko-Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w obszarach regulują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – wyodrębnione niniejszym planem tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia „UM” wskazuje się do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych - jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji).

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obszary objęte planem położone są w Bolimowsko-Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w obszarach regulują przepisy odrębne;
- 2) fragment terenu oznaczonego symbolem 2 Z (na załączniku nr 1) i fragment terenu oznaczonego symbolem 2 U (na załączniku nr 2), znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Pisi Gągoliny (według studium ochrony przeciwpowodziowej) naniesiono na rysunkach planu. W zagospodarowaniu obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) fragmenty terenów oznaczonych symbolami 1 UM i 2 Z (na załączniku nr 1), znajdują się w obszarze osuwania się mas ziemnych. W zagospodarowaniu obowiązują następujące ograniczenia:
 - a) zabrania się dokonywania trwałych zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
 - b) realizacja budynków wymaga dostosowania warunków ich posadowienia do istniejących warunków gruntowych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy spełnieniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 20%;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu poszerzenia istniejących dróg oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 15 kV, wskazaną na załączniku nr 2, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi..

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) droga publiczna – ulica Mszczonowska – klasy lokalnej, kategorii powiatowej, przylegająca do obszarów planów,
 - b) droga wewnętrzna wydzielona na rysunku planu nr 2 oraz drogi wewnętrzne niewydzielone w obszarach planu,
 - c) nieruchomości położone w granicach terenów będące dojściami, dojazdami;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze planu z układem zewnętrznym ustala się poprzez drogę wewnętrzną objętą niniejszym planem i drogę publiczną – ulicę Mszczonowską przylegającą do obszarów planu, która posiada dalszy bieg na terenie gminy i powiązana jest z gminnym układem komunikacyjnym;
- 3) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenach zabudowy:
 - a) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) w przypadku realizacji obiektu hotelowego – minimum 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - d) w przypadku realizacji pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) na parkingach liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 5) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o gminną sieć wodociągową lub ujęć indywidualnych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, docelowo w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy itp. lub niekonwencjonalne źródła ciepła,
 - f) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu ziemnego,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - h) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenów może być wykonywane.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

**szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
– ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 (zał. nr 1) symbolem 1 UM ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) 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,
 - j) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze osuwania się mas ziemnych, w którym w zagospodarowaniu obowiązują ograniczenia określone § 10 pkt 3.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 (zał. nr 1) symbolem 2 Z ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2,
 - b) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze osuwania się mas ziemnych, w którym obowiązują ograniczenia określone § 10 pkt 3 lit.a,
 - c) dopuszczenie lokalizacji małej architektury i urządzeń rekreacyjnych wyłącznie w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od linii brzegu rzeki Pisi Gągoliny,
 - d) zakaz realizacji budynków.

§ 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 – maksimum 60%,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
 - h) 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,

- i) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w którym obowiązują ustalenia zawarte § 12.

§ 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 12,0 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 50%,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - h) 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,
 - i) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte §10 pkt 2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 (zał. nr 2) symbolem 3 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami drogowymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Niniejszym planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

Rozdział 4

Postanowienia ogólne

§ 22. Tracą moc:

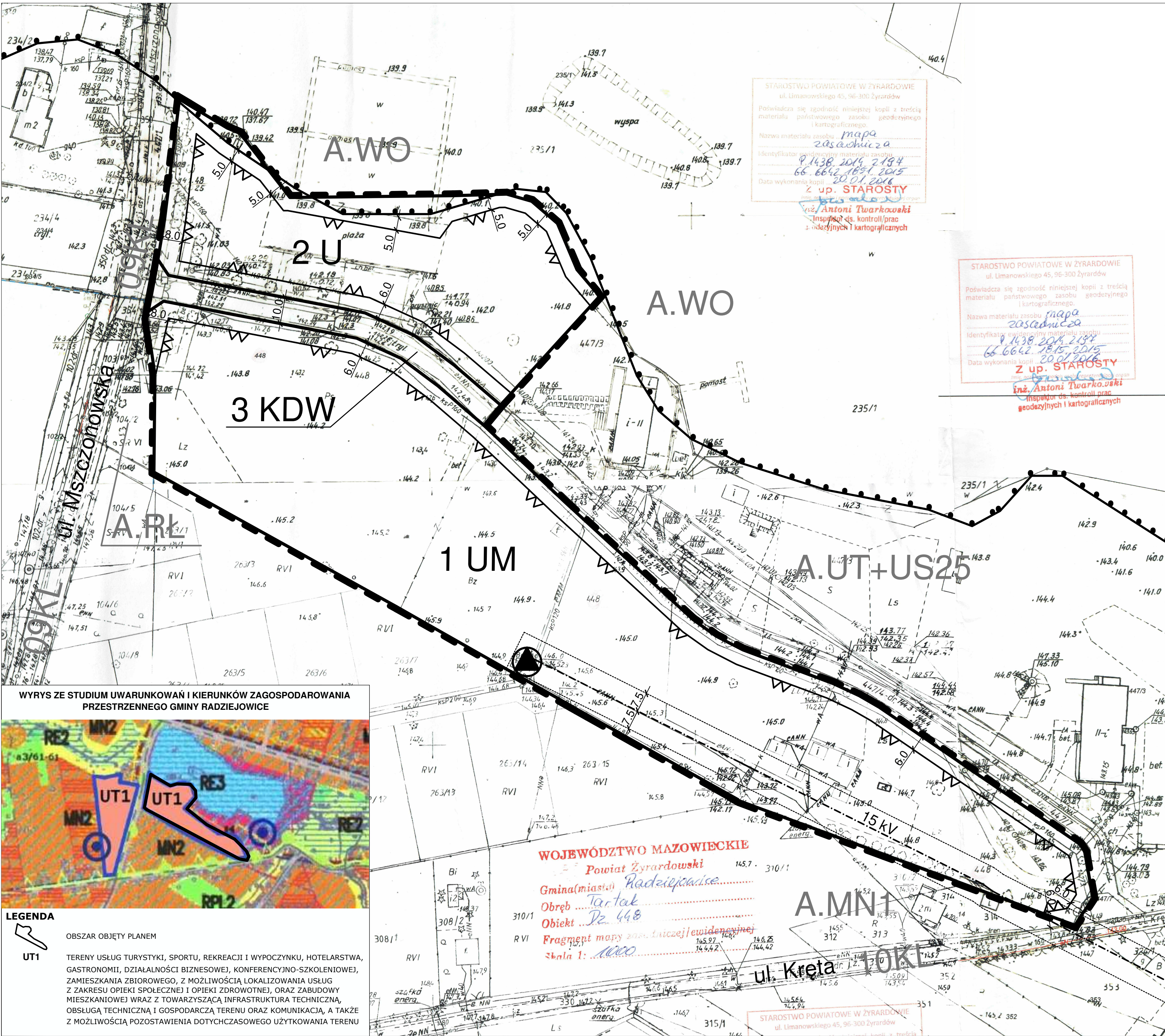
- 1) uchwała Nr XXXVI/194e/2001 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 27 czerwca 2001 r. w zakresie obszaru objętego niniejszym planem;
- 2) uchwała Nr XV/83/2004 r. Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2004 r. w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

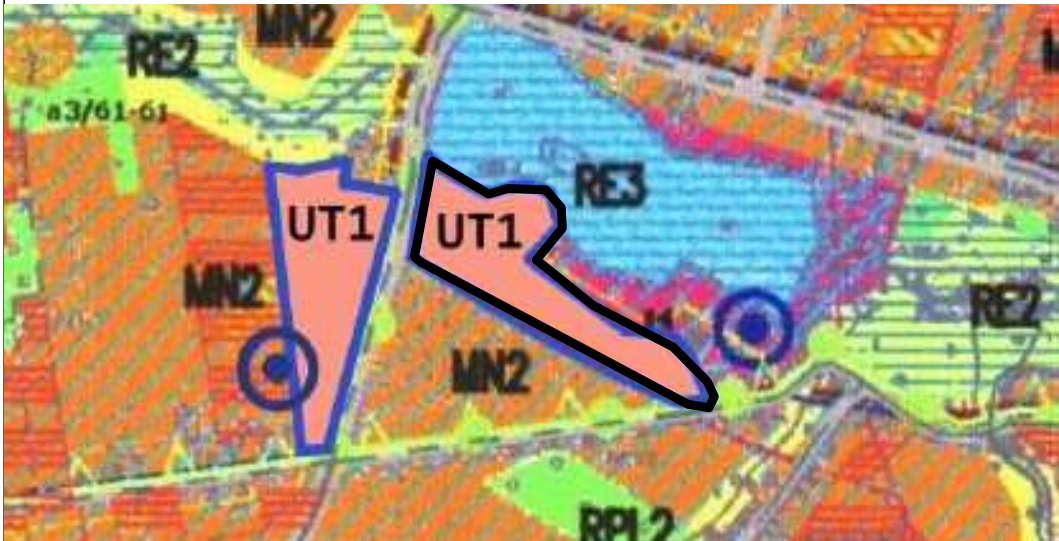
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Radziejowice.

Przewodniczący Rady Gminy Radziejowice



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE



LEGENDA

UT1

OBSZAR OBJĘTY PLANEM

TERENY 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

załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIII/168/2020
Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 marca 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI:
TARTAK BRZÓZKI (OBRĘB EWID. TARTAK) - DZIAŁKA NR EWID. 448
I SŁĄBOMIERZ - DZIAŁKA NR EWID. 101
RYSUNEK PLANU NR 2 - obejmujący fragment miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak)

LEGENDA skala 1:1000 0 10 20 30 40 50m

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15KV
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

SYMBOLE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

USTALENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- STACJA TRANSFORMATOROWA
- 15KV NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

SYMBOLE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW SĄSIEDNICH

- MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- UT+US TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH I USŁUG SPORTOWO-REKREACYJNYCH
- WO TERENY RZEK I WÓD OTWARTYCH
- KL ULICE I DROGI LOKALNE

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI TARTAK BRZÓZKI OBRĘB EWID. TARTAK) – DZIAŁKA NR EWID. 448 I MIEJSCOWOŚCI SŁABOMIERZ – DZIAŁKA NR EWID. 101
Projekt planu miejscowego został dwukrotnie został wyłożony do publicznego wglądu.

I wyłożenie

Pierwsze wyłożenie nastąpiło od dnia 12.06.2019 r. do dnia 12.07.2019 r. termin składania uwag do dnia 02 sierpnia 2019 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism zawierających uwagi.

Wójt Gminy Radziejowice Zarządzeniem Nr 74/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. rozpatrzył złożone uwagi.

W zakresie uwag uwzględnionych i uwzględnionych częściowo zostały wprowadzone odpowiednie zmiany w projekcie.

Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy uwag nieuwzględnionych i uwzględnionych częściowo.

Rada Gminy Radziejowice postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1	01.08.2019	Osoba fizyczna	Słabomierz działka nr ewid 101 (teren 1UM)	Wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie powinna przekroczyć 4 m.	Teren 1UM (frag. m. Słabomierz) Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Ustalona maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nawiązuje do maksymalnej wysokości ustalonej w innych planach miejscowych na terenie gminy
				Dodatkowo, jeśli chodzi o połacie dachowe wnioskuję o to, by nie był to dach płaski a raczej dwu- lub wielospadowy	Teren 1UM (frag. m. Słabomierz) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie:</u> Dopuszczenie realizacji dachów płaskich wynika z przeznaczenia terenu, w którym mogą być realizowane obiekty sportowe i związane z funkcją turystyki i rekreacji. Rozwiązania architektoniczne niektórych obiektów wymagają zastosowania dachów płaskich ze względów funkcjonalno-użytkowych.
			Tartak Brzózki, działka nr ewid. 448 (teren 1 UM)	Zaproponowania w projekcie maks. wys. budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 14 m. powinna zostać obniżona do maks.12 m.	Teren 1 UM (fragm. m. Tartak Brzózki) Maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych 14,0 m		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie:</u> Aktualnie obowiązujący w tym terenie plan miejscowy ustala możliwość realizacji budynków 2- kondygnacyjnych nie wskazując miary metrycznej. Tak więc w terenie mogą być realizowane (zgodnie z przeznaczeniem planu obowiązującego) obiekty usług sportu, turystyki, wypoczynku o jednej lub maksymalnie dwóch kondygnacjach i bez ograniczeń metrycznych. Ustalenie maksymalnej wysokości podanej w metrach jest gwarancją, że w terenie nie powstaną wyższe budynki. O możliwość realizacji budynków 4- kondygnacyjnych został złożony wniosek o zmianę planu, który został zaakceptowany również przez Rady Gminy i przyjęty do realizacji poprzez opracowanie planu miejscowego. Określona w projekcie planu maksymalna wysokość 14 m umożliwia realizację budynku zgodnie z wnioskiem.
				Dodatkowo, jeśli chodzi o połacie dachowe na wszystkich budynkach wnioskuję o to, by	Dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie</u>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			Tartak Brzózki działka nr ewid. 448 (teren 2 U)	nie był to dach płaski a raczej dwu- lub wielospadowy	nachyleniu połaci dachowych do 40 ⁰					Dopuszczenie realizacji dachów płaskich wynika z przeznaczenia terenu, w którym mogą być realizowane obiekty sportowe i związane z funkcją turystyki i rekreacji. Rozwiązania architektoniczne niektórych obiektów wymagają zastosowania dachów płaskich ze względów funkcjonalno-użytkowych.
				Wskaźnik pow. biologicznie czynnej powinien wynosić min. 50%	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie:</u> Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie na poziomie nin. 40% gwarantuje realizację inwestycji zgodnie z przeznaczeniem, zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i walorów krajobrazowych. Nie jest wskaźnikiem zaniżonym względem wskaźników określonych dla terenów położonych w sąsiedztwie, w tym również terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OCHK.
				Wskaźnik zabudowy działki powinien wynosić maks. 50%	wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum – 60%		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie</u> W projekcie planu przyjęto, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni pod budynkami do powierzchni działki budowlanej będzie wynosił 60%. Jednocześnie przyjęto, że minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej będzie mieć 40%. Tak ustalone wskaźniki dają większą swobodę inwestycyjną. Decyzją inwestora będzie w jaki sposób zagospodaruje działkę zachowując obowiązkowo minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Inwestor chcąc zbudować jak największą powierzchnię będzie zmuszony do realizacji ażurowych dojazdów, miejsc postojowych, parkingów podziemnych, „zielonych tarasów” . Wskaźnik ten jest zgodny z ustaleniami Studium.
				Dodatkowo, jeśli chodzi o połacie dachowe na wszystkich budynkach wnioskuję o to, by nie był to dach płaski a raczej dwu- lub wielospadowy	Dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40 ⁰		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie:</u> Dopuszczenie realizacji dachów płaskich wynika z przeznaczenia terenu, w którym mogą być realizowane obiekty sportowe i związane z funkcją turystyki i rekreacji. Rozwiązania architektoniczne niektórych obiektów wymagają zastosowania dachów płaskich ze względów funkcjonalno-użytkowych.
				Wskaźnik pow. biologicznie czynnej powinien wynosić min. 55%	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%	+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona W projekcie planu ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% <u>Uzasadnienie:</u> Wskaźnik został ustalony na poziomie ustalonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.
				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		+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona Planowane jest złożenie wniosku do Starosty Powiatu Żyrardowskiego z prośbą o uwzględnienie w przyszłorocznym

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				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 regularnie 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 prac budowlanych oraz przebudowy powyższej drogi po samym zakończeniu inwestycji. Chodzi o podniesienie jej standardu pod kątem planowanego zwiększenia intensywności ruchu i jej obciążenia.						budżecie remontu/przebudowy drogi powiatowej nr 4715W ulicy. Mszczonowskiej od Tartaku Brzózki do Mszczonowa. Istnieje możliwość ubiegania się o uzyskanie dofinansowania na ten cel w ramach programu Fundusz Dróg Samorządowych
2	02.08.2019	Osoba fizyczna	Ślabomierz, działka nr ewid. 101 (1 UM)	Wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie powinna przekroczyć 4,0 m	Teren 1UM (frag. m. Ślabomierz) Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m		+		+	Uwaga nieuwzględniona Ustalenia w zakresie maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych pozostają niezmienione. <u>Uzasadnienie:</u> Ustalona maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nawiązuje do maksymalnej wysokości ustalonej w innych planach miejscowych na terenie gminy
				Dodatkowo, jeśli chodzi o połacie dachowe	dachy płaskie, dwu- lub		+		+	Uwaga nieuwzględniona.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				wnioskuje o to by nie były to dachy płaskie a raczej dwu- lub wielospadowe.	wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 40 ⁰					Ustalenia planu w tym zakresie pozostają niezmienione <u>Uzasadnienie:</u> Dopuszczenie realizacji dachów płaskich wynika z przeznaczenia terenu, w którym mogą być realizowane obiekty sportowe i związane z funkcją turystyki i rekreacji. Rozwiązania architektoniczne niektórych obiektów wymagają zastosowania dachów płaskich ze względów funkcjonalno-użytkowych.
			Tartak Brzózki, działka nr ewid. 448 (1 UM)	Zaproponowana w projekcie maks. wys. budynków usługowych i mieszkalnych w wys. 14 m. powinna zostać obniżona do maks. 12 m.	Teren 1 UM (frag. m. Tartak Brzózki) Maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych 14,0 m		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie:</u> Aktualnie obowiązujący w tym terenie plan miejscy ustala możliwość realizacji budynków 2- kondygnacyjnych nie wskazując miary metrycznej. Tak więc w terenie mogą być realizowane (zgodnie z przeznaczeniem planu obowiązującego) obiekty usług sportu, turystyki, wypoczynku o jednej lub maksymalnie dwóch kondygnacjach i bez ograniczeń metrycznych. Ustalenie maksymalnej wysokości podanej w metrach jest gwarancją, że w terenie nie powstaną wyższe budynki. O możliwość realizacji budynków 4- kondygnacyjnych został złożony wniosek o zmianę planu, który został zaakceptowany również przez Rade Gminę i przyjęty do realizacji poprzez opracowanie planu miejscowego. Określona w projekcie planu maksymalna wysokość 14 m umożliwia realizację budynku zgodnie z wnioskiem.
				Dodatkowo, jeśli chodzi o połacie dachowe wnioskuję o to by nie były to dachy płaskie a raczej dwu- lub wielospadowe.	Dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 40 ⁰		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie</u> Dopuszczenie realizacji dachów płaskich wynika z przeznaczenia terenu, w którym mogą być realizowane obiekty sportowe i związane z funkcją turystyki i rekreacji. Rozwiązania architektoniczne niektórych obiektów wymagają zastosowania dachów płaskich ze względów funkcjonalno-użytkowych.
				Wskaźnik pow. biologicznie czynnej powinien wynosić min. 50%	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%		+		+	Uwaga nieuwzględniona. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej pozostanie niezmieniony. <u>Uzasadnienie:</u> Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie na poziomie nin. 40% gwarantuje realizację inwestycji zgodnie z przeznaczeniem zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i walorów krajobrazowych. Nie jest wskaźnikiem zaniżonym względem wskaźników określonych dla innych terenów położonych w sąsiedztwie jak również terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z dolina środkowej Rawki OCHK.
				Wskaźnik zabudowy działki powinien wynosić maks. 50%	wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum – 60%		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie</u> W projekcie planu przyjęto, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni pod budynkami do powierzchni działki budowlanej będzie wynosił 60%. Jednocześnie przyjęto, że minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej będzie mieć 40%. Tak

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
										ustalone wskaźniki dają większą swobodę inwestycyjną. Decyzją inwestora będzie w jaki sposób zagospodaruje działkę zachowując obowiązkowo minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Inwestor chcąc zabudować jak największą powierzchnię będzie zmuszony do realizacji ażurowych dojazdów, miejsc postojowych, parkingów podziemnych, „zielonych tarasów”. Wskaźnik ten nie narusza ustaleń Studium.
			Tartak Brzózki, działka nr ewid. 448 (2U)	Dodatkowo, jeśli chodzi o połacie dachowe wnioskuję o to by nie były to dachy płaskie a raczej dwu- lub wielospadowe.	Dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Dopuszczenie realizacji dachów płaskich wynika z przeznaczenia terenu, w którym mogą być realizowane obiekty sportowe i związane z funkcją turystyki i rekreacji. Rozwiązania architektoniczne niektórych obiektów wymagają zastosowania dachów płaskich ze względów funkcjonalno-użytkowych
				Wskaźnik pow. biologicznie czynnej powinien wynosić min. 55%	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%	+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona W projekcie planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na ustaleniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% <u>Uzasadnienie:</u> Wskaźnik zostanie ustalony na poziomie ustalonym w planie aktualnie obowiązującym
				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.		+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona Planowane jest złożenie wniosku do Starosty Powiatu Żyrardowskiego z prośbą o uwzględnienie w przyszłorocznym budżecie remontu/przebudowy drogi powiatowej nr 4715W ulicy. Mszczonowskiej od Tartaku Brzózki do Mszczonowa. Istnieje możliwość ubiegania się o uzyskanie dofinansowania na ten cel w ramach programu Fundusz Dróg Samorządowych.
3	02.08.2019	Osoba fizyczna	Słabomierz, działka nr ewid. 101	§ 6 – zapis dotyczący ustalenia przeznaczenia terenu UM: „ <i>tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem literowym UM – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usług z zakresu: turystyki, sportu, rekreacji,</i>	§ 6 pkt. 1 tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem literowym UM – to tereny, na których		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				<i>hotelarstwa, gastronomii, administracji, opieki społecznej, działalności konferencyjno-szkoleniowej oraz funkcji mieszkaniowej...</i> ” – 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 funkcja komercyjna typu centrum konferencyjne, korty tenisowe, budynki mieszkaniowe jednorodzinne czy wielorodzinne. Wnioskuje zatem o doprecyzowanie funkcji terenu bądź wprowadzenie rejonów poszczególnych funkcji.	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 dojazdami, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;					zasadach zagospodarowania. Przepis ten nie zawiera żadnych zastrzeżeń i ograniczeń, co do linii rozgraniczających, czy przeznaczenia terenu, poza uznaniem ich za obowiązkowe ustalenie planu. Żadnych dodatkowych ograniczeń nie wskazuje również art. 7 pkt 7 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r., który stanowi, że projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenie. Zatem przepisy ustawy dają możliwość określenia dla tego samego terenu przeznaczenia mieszanego. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba wydzielenia poszczególnych funkcji (różnych przeznaczeń) w obszarze. Obszar należy traktować jako teren przeznaczony pod budowę usługową i mieszkaniową (z określonym zakresem usług wymienionych w definicji przeznaczenia) zgodnie z ustaleniami projektu planu.
4	02.08.2019	Osoba fizyczna	Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak) działka 448 Słabomierz działka nr ewid, 101	Wnoszę o: 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.	Frag. m Tartak Brzózki Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr (zał. nr 2) symbolem 1UM ustala się: przeznaczenie- teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej 1UM Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 (zał. nr 2) symbolem 2U ustala się: przeznaczenie- teren zabudowy usługowej Frag. m Słabomierz Dla terenu		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Projekt planu miejscowego został sporządzony z zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice. Zachowanie zgodność ustaleń projektu planu z zapisami Studium jest wymogiem art. 15 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalone w §6 pkt 1 i 2 przeznaczenia terenów w żaden sposób nie naruszają zapisów Studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
					oznaczonego na rysunku planu nr 1 (zał. nr1) symbolem 1UM ustala się przeznaczenie- teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej					
				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			+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Uwaga dotyczy wprowadzenia zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie zaś jak ustalono w projekcie planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W powyższym zakresie wyjaśniam, że na terenie Gminy Radziejowice uchwalonych zostało wiele planów położonych na ww. Obszarze Chronionego Krajobrazu, w których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu Obszaru Chronionego Krajobrazu. Również w niniejszym planie dano taką możliwość. Ustalenia niniejszego projektu planu §9 pkt. 1, wskazują na położenie obszarów objętych planem w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu i ustają, że wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w obszarach regulują przepisy odrębne. Tak więc każde późniejsze działania związane z zarówno z przygotowaniem projektu budowlanego i jego realizacją będą wymagały uwzględnienia przepisów odrębnych i uzgodnienia z właściwymi organami. Projekt planu został uzgodniony Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie w trybie art. 23 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2018. Poz.1614 ze zm.) oraz uzyskał opinię bez uwag RDOŚ w trybie art. w trybie art.17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 54 ust.1 i art. 57 ust.1 pkt. 2 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 z późn. zm.)
				Zmianę zapisów dotyczących zasad i warunków zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunkach nr (zał. nr 2) symbolami 1 UM i 2 U wskazanych odpowiednio w §18 i §19 projektu planu, które są niezgodne z wytycznymi			+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Ustalenia projektu planu są zgodne z wytycznymi szczegółowymi zapisanymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy UT 1, w której znajdują się obszary objęte projektem

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				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 Brzóski/obręb ewid. Tartak/ - załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIV/202/2017 Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 października 2017 r.						planu. Studium nie określa jednorodnych wskaźników dla wszystkich stref znajdujących się w Bolimowsko radziejowickim z doliną środkowej Rawki OCHK. Każda strefa funkcjonalna ma określone indywidualne wskaźniki oraz zasady zagospodarowania. Również akty prawne dotyczące Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki nie zawierają ujednoliconych wskaźników, które powinny obowiązywać na obszarze chronionego. Wskaźniki te ustalone są indywidualnie dla terenów w zależności od przeznaczenia, zagospodarowania, położenia. Również w poszczególnych planach miejscowych uchwalonych dla obszarów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OCHK wskaźnik zabudowy i zasady zagospodarowania są zróżnicowane nawet przy takim samym przeznaczeniu np. U/M zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej.
				§18 pkt 2 lit.a powinno być „wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 12,0 m;	§18 pkt 2 lit.a „wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0 m;		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie:</u> Aktualnie obowiązujący w tym terenie plan miejscowy ustala możliwość realizacji budynków 2- kondygnacyjnych nie wskazując miary metrycznej. Tak więc w terenie mogą być realizowane (zgodnie z przeznaczeniem planu obowiązującego) obiekty usług sportu, turystyki, wypoczynku o jednej lub maksymalnie dwóch kondygnacjach i bez ograniczeń metrycznych. Ustalenie maksymalnej wysokości podanej w metrach jest gwarancją, że w terenie nie powstaną wyższe budynki. O możliwość realizacji budynków 4- kondygnacyjnych został złożony wniosek o zmianę planu, który został zaakceptowany również przez Rady Gminy i przyjęty do realizacji poprzez opracowanie planu miejscowego. Określona w projekcie planu maksymalna wysokość 14 m umożliwi realizację budynku 4-kondygnacyjnego.
				§18 pkt 2 lit.d powinno być „ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;	§18 pkt 2 lit.d „ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie na poziomie nin. 40% gwarantuje realizację inwestycji zgodnie z przeznaczeniem, zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i walorów krajobrazowych. Nie jest wskaźnikiem zaniżonym względem wskaźników określonych dla terenów położonych w sąsiedztwie, w tym również terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OCHK.
				§18 pkt 2 lit.e; powinno być" wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%, lub wskaźnik powierzchni zabudowy –	§18 pkt 2 lit.e; " wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> W projekcie planu przyjęto, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				maksimum 40% (jak dla strefy UM1)						pod budynkami do powierzchni działki budowlanej będzie wynosił 60%. Jednocześnie przyjęto, że minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej będzie mieć 40%. Tak ustalone wskaźniki dają większą swobodę inwestycyjną. Decyzją inwestora będzie w jaki sposób zagospodaruje działkę zachowując obowiązkowo minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Inwestor chcąc zabudować jak największą powierzchnię będzie zmuszony do realizacji ażurowych dojazdów, miejsc postojowych, parkingów podziemnych, „zielonych tarasów”. Wskaźnik ten jest zgodny z ustaleniami Studium.
				§19 pkt 2 lit.e; powinno być" wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,	§19 pkt 2 lit.e; " wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45%,	+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częścio nieuwzględniona W projekcie planu zostanie ustalony maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%
5.	02.08.2019	Osoba fizyczna	uwagi do całego planu	Osoba składająca uwagę podnosi kwestę słuszności podejmowanych przez władze gminy działań oraz sposobu ich realizacji. Uważa, że przyjęte w projekcie planu parametry tj.: maksymalna 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. Podaje przykład planu uchwalonego uchwałą Nr XL/222/2010 z 23 marca 2010 r. - Hotel Afrodyta. Składająca uwagę przedstawia zapisy planu, które budzą jej wątpliwości i uważa, że powinny być zmienione: 1.Zapisana w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy 12 m i 14m, powinna być zmieniona na maksymalną wysokość 9,0, 10m – dwie kondygnacje nadziemne (przy budowie zgodnej z przepisami prawa budowlanego, brak kolizji z sąsiednimi nieruchomościami – kwestia zacienienia i ograniczeń w zabudowie.	Fragment miejscowości Ślabomierz: Teren 1UM wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 12,0 m Fragment miejscowości Tartak Brzózki	+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona W terenie 1UM w miejscowości Ślabomierz maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych zostanie zmieniona na 10 m Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Aktualnie obowiązujący w tym terenie plan miejscy ustala

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
					Teren 1UM wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0m Teren 2U wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum - 14,0	+	+	+	+	możliwość realizacji budynków 2- kondygnacyjnych nie wskazując miary metrycznej. Tak więc w terenie mogą być realizowane (zgodnie z przeznaczeniem planu obowiązującego) obiekty usług sportu, turystyki, wypoczynku o jednej lub maksymalnie dwóch kondygnacjach i bez ograniczeń metrycznych. Ustalenie maksymalnej wysokości podanej w metrach jest gwarancją, że w terenie nie powstaną wyższe budynki. O możliwość realizacji budynków 4- kondygnacyjnych został złożony wniosek o zmianę planu, który został zaakceptowany również przez Radę Gminy i przyjęty do realizacji poprzez opracowanie planu miejscowego. Określona w projekcie planu maksymalna wysokość 14 m umożliwia realizację budynku zgodnie z wnioskiem. Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona W terenie 2 U w miejscowości Tartak Brzózki ustalono maksymalną wysokość budynków usługowych i mieszkalnych na poziomie 12,0m
				2. Zapisana w projekcie planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% na powierzchnię biologicznie czynną minimum 50% - zapis ten będzie zbieżny z uchwaloną zmianą Studium str. 74 – „<i>W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – zachowanie dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu</i>”, sąsiednie tereny posiadają wymóg pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 60%,	Fragment miejscowości Siabomierz Teren 1UM wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% Fragment miejscowości Tartak Brzózki Teren 1UM wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% Teren 2U wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%	+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona W terenie 2 U ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% W terenach: 1UM w miejscowości Tartak Brzózki i 1UM w miejscowości Siabomierz - minimalna powierzchnia biologicznie czynna została nie zmieniona. <u>Uzasadnienie</u> Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie na poziomie nin. 40% gwarantuje realizację inwestycji zgodnie z przeznaczeniem, zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i walorów krajobrazowych. Nie jest wskaźnikiem zaniżonym względem wskaźników określonych dla terenów położonych w sąsiedztwie, w tym również terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OCHK.
				3.Zapisana w projekcie planu intensywność zabudowy max. 3,0 powinna być zmieniona na intensywność na poziomie 1,0.	Fragment miejscowości Tartak Brzózki Teren 1UM - wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 3,0 Teren 2U - wskaźnik	+	+	+	+	Uwaga częściowo uwzględniona/częściowo nieuwzględniona W projekcie planu w miejscowości Tartak Brzózki w terenie 1 UM została zmieniona maksymalna intensywność zabudowy na 2,5, w terenie 2 U została zmieniona maksymalna intensywność zabudowy na 2,0

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
					intensywności zabudowy maksimum 3,0					
				4.Brak w projekcie planu zapisu o limicie osobowym –wg składającej uwagę w projekcie planu powinien znaleźć się zapis planu o realizacji 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 po wpływie napoi wysokoprocentowych. W wyniku incydentów z roku 2018 postępowanie zostało skierowane na drogę sądową.	-		+		+	Uwaga nieuwzględniona Do projektu planu nie został wprowadzony zapis o limicie osobowym. <u>Uzasadnienie:</u> Wymagany zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 r. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa się poprzez ustalenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udziału powierzchni biologicznie czynnej a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Projekt planu został sporządzony zgodnie z ww. Rozporządzeniem.
				5.Ustalona w projekcie planu stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% powinna zostać zmieniona na stawę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% – zapis tożsamy z poprzednio uchwalonymi MPZP.	§ 21 Niniejszym planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%		+		+	Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości w wysokości 5% jest ustalana we wszystkich planach sporządzanych pod realizację inwestycji, które w przyszłości mogą mieć wpływ na wzrost dochodów gminy.
				6.Zapis projektu planu „odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi powinien zostać zmieniony o wprowadzenie zakazu odprowadzania do wód powierzchniowych – zgoda taka wykorzystywana jest przez właścicieli istniejącego Hotelu do odprowadzania do lokalnej rzeki wód nie tylko opadowych.	§ 14 pkt. 2 lit.b „odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi		+		+	Uwaga nieuwzględniona. Zapis nie został zmieniony. <u>Uzasadnienie:</u> Inwestor przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub wód powierzchniowych musi posiadać stosowne pozwolenia właściwych organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska i gospodarowanie wodami. Organy te sprawują kontrolę nad sposobem zagospodarowania wód opadowych i funkcjonowaniem urządzeń w ramach wydanych pozwoleń. Woda pozostająca w naturalnym obiegu jest zjawiskiem korzystnym dla środowiska.
				7.Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oznaczone symbolem UM – zabudowa usługowa i mieszkaniowa powinno być zmienione na tereny usług turystyki, rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem usług związanych z funkcją podstawową m.in.: handlu, gastronomii, hoteli oraz zabudowy mieszkaniowej dla właściciela terenu –			+		+	Uwaga nieuwzględniona Przeznaczenie UM nie zostało zmienione. <u>Uzasadnienie:</u> Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalone przeznaczenie UM jest zgodne ze Studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				zabezpieczenie interesu Gminy poprzez zachowanie funkcji zgodnie z gminnym planem rozwoju. 8.Zapisany w projekcie planu zakres ochrony akustycznej – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych powinien zostać zmieniony na 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 emisja 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 do 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 w 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.	§ 9 pkt 3 w zakresie ochrony akustycznej- wyodrębnione niniejszym planem tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia UM wskazuje się jako rodzaje terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których nowa w przepisach odrębnych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”. -		+		+	Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie: Zakwalifikowanie terenów– zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UM) do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe wynika z definicji ich przeznaczenia. Umożliwia ona realizację obiektów usługowych i mieszkalnych. Dotrzymanie określonego dopuszczalnego poziomu na działce obowiązuje zarówno właściciela/inwestora jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich. Inwestor realizując zabudowę na działce będzie zobligowany zaprojektować i wykonać budynki oraz zagospodarować działkę w taki sposób, aby nie stanowiły one zagrożenia dla zdrowia i higieny jego użytkowników jak i ludzi znajdujących się w sąsiedztwie. - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dlatego wprowadzenie zapisu do planu w brzmieniu wskazanym w uwadze uważa się za bezzasadne.
6	31.07.2019	osoba fizyczna	Działka nr 448 w miejscowości Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak)	1. Intensywność zabudowy (§18 projektu MPZP) Zgodnie z projektem mpzp §18 - teren 1UM w miejscowości Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak) posiada wskaźnik powierzchni zabudowy działki do maksimum 60% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony na poziomie od 0,02 do 3,0, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono jako minimum 40%. Przedmiotowe zapisy	fragment miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) Teren 1 UM - wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0 m, - wysokość budynków pozostałych maksimum 6,0 m,	+	+	+	+	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej obniżenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do wartości 2,5. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej: obniżenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, zwiększenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy. Uzasadnienie dot. max. wysokości: Aktualnie obowiązujący w tym terenie plan miejscowy ustala możliwość realizacji budynków 2- kondygnacyjnych nie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				świadczą jednoznacznie o dopuszczeniu na działce nr ewid. 448 gęstej i intensywnej zabudowy, mogącej śmiało przekraczać ponad połowę łącznej powierzchni działki. Nadto w projekcie planu dopuszczono wysokość budynków usługowych i mieszkalnych do 14 m, a pozostałych budynków do 6 metrów. Tym samym, stosownie do zapisów projektu planu, 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 planu intensywność zabudowy jest na poziomie odpowiadającym terenom miejskim silnie zurbanizowanym. W ocenie wnoszącego uwagi, dopuszczenie w projekcie planu tak intensywnej zabudowy na działce nr ewid. 448 zaburzy ład przestrzenny na obszarze obejmującym działkę oraz działki otaczające, gdzie przeważa niezbyt intensywna zabudowa, głównie mieszkalna jak również rekreacyjna. Zmiany projektowe 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 poz. 1945 z późn. zmianami) <u>należy zatem postulować zmniejszenie intensywności zabudowy i wskaźnika powierzchni zabudowy działki nr ewid. 448, przy jednoczesnym zwiększeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.</u>	- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%, - wskaźnik intensywności zabudowy: minimum – 0,02, maksimum 3,0 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%					wskazując miary metrycznej. Tak więc w terenie mogą być realizowane (zgodnie z przeznaczeniem planu obowiązującego) obiekty usług sportu, turystyki, wypoczynku o jednej lub maksymalnie dwóch kondygnacjach i bez ograniczeń metrycznych. Ustalenie maksymalnej wysokości podanej w metrach jest gwarancją, że w terenie nie powstaną wyższe budynki. O możliwości realizacji budynków 4- kondygnacyjnych został złożony wniosek o zmianę planu, który został zaakceptowany również przez Rady Gminy i przyjęty do realizacji poprzez opracowanie planu miejscowego. Określona w projekcie planu maksymalna wysokość 14 m umożliwia realizację budynku zgodnie z wnioskiem. Ustalona maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nawiązuje do maksymalnej wysokości ustalonej w innych planach miejscowych na terenie gminy. <u>dot. minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej</u> Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie na poziomie nin. 40% gwarantuje realizację inwestycji zgodnie z przeznaczeniem, zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i walorów krajobrazowych. Nie jest wskaźnikiem zaniżonym względem wskaźników określonych dla terenów położonych w sąsiedztwie, w tym również terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OCHK. <u>dot. maksymalnej powierzchni zabudowy</u> W projekcie planu przyjęto, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni pod budynkami do powierzchni działki budowlanej będzie wynosił 60%. Jednocześnie przyjęto, że minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej będzie mieć 40%. Tak ustalone wskaźniki dają większą swobodę inwestycyjną. Decyzją inwestora będzie w jaki sposób zagospodaruje działkę zachowując obowiązkowo minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Inwestor chcąc zbudować jak największą powierzchnię będzie zmuszony do realizacji ażurowych dojazdów, miejsc postojowych, parkingów podziemnych, „zielonych tarasów” . Wskaźnik ten jest zgodny z ustaleniami Studium.
				2.Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji §13 projektu MPZP Intensywność zabudowy działki nr ewid. 448, dopuszczalna zgodnie z projektem mpzp wskazuje na możliwość zrealizowania na ww. nieruchomości inwestycji budowlanej	§13 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:		+		+	Uwaga nieuwzględniona Zapisy planu w §13 pozostały nie zmienione. <u>Uzasadnienie:</u> Biorąc pod uwagę zakres obszarowy planu i jego ustalenia nie należy sadzić, że na tych obszarach powstaną inwestycje, które istniejący układ komunikacyjny gminy nie będzie w stanie obsłużyć. Wprowadzie aktualnie ulica Mszczonowska wymaga

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				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 nr ewid. 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 mpzpz 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 nr ewid. 448, związane z realizacją zabudowy przewidzianej w projekcie planu mogą wiązać się z tamowaniem ruchu lokalnego i dojazdu do nieruchomości sąsiadujących z działką nr 448, położonych między innymi przy ulicy 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 1 stanowisko postojowe. W dzisiejszych realiach jedno stanowisko na jedno gospodarstwo domowe 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	a) droga publiczna – ulica Mszczonowska – klasy lokalnej, kategorii powiatowej przylegająca do obszarów planu b) droga wewnętrzna wydzielona na rysunku planu Nr 2 oraz drogi wewnętrzne niewydzielone w obszarach planu, c) nieruchomości położone w granicach terenów będące dojazdami. 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze planu z układem zewnętrznym ustala się poprzez drogę wewnętrzną objętą niniejszym planem i drogę publiczną – ulicę Mszczonowską przylegającą do obszarów planu, która posiada dalszy bieg na terenie gminy i powiązana jest z gminnym układem komunikacyjnym; 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenach zabudowy: a) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, b) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego –					modernizacji, ale jej parametry pozwalają na obsługę nowej zabudowy. Gmina planuje złożenie wniosku do Starosty Powiatu Żyrardowskiego z prośbą o uwzględnienie w przyszłorocznym budżecie remontu/przebudowy drogi powiatowej nr 4715W ulicy. Mszczonowskiej od Tartaku Brzózki do Mszczonowa. Istnieje możliwość ubiegania się o uzyskanie dofinansowania na ten cel w ramach programu Fundusz Dróg Samorządowych. Zgodnie z ustaleniami planu układ komunikacyjny na obszarze planu (działki nr ewid. 448) stanowi wydzielona droga wewnętrzna 3KDW oraz drogi wewnętrzne niewydzielone w obszarze planu oraz dościa dojazdy, nie zaś jak wskazuje osoba składająca uwagę ulica Mszczonowska oraz łączące się z działką nr ewid. 448 drogi wewnętrzne (ewentualnie powiązane z nimi drogi gminne). Warunki korzystania z dróg publicznych na czas budowy inwestycji będą musiały być uzgodnione z zarządcą drogi. Odnosnie wskaźników miejsc do parkowania dla samochodów wyjaśniam, że punktem wyjścia dla określenia propozycji ilości miejsc postojowych były zapisy planów sporządzonych dla terenów o podobnym przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowych i terenów, na którym ustalono realizację usług sportu turystyki ,i rekreacji, zamieszkania zbiorowego. Z analizy tych wskaźników wynika, że są one na zbliżonym poziomie a nawet mniej restrykcyjne niż określone w niniejszym projekcie planu. Rolą samorządu jest nieróżnicowanie inwestorów/mieszkańców pod względem stawianych im wymagań. Przyjęte w planie wskaźniki pozostały bez zmian.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				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. Odnosnie obiektów gastronomicznych i hotelowych zachodzi konieczność uwzględnienia liczby miejsc postojowych niezbędnych dla pracowników (personelu) tych obiektów.	minimum 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne, c) w przypadku realizacji obiektu hotelowego – minimum 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe, d) w przypadku realizacji pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowej; 4) na parkingach liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym; 5) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach.					
				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,	§14 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) Ustala się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury		+		+	Uwaga nieuwzględniona Zapisy polanu pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Biorąc pod uwagę wzrost w ostatnich latach liczby osób korzystających z komunalnych urządzeń wodociągowych oraz mając na względzie zapewnienie możliwości technicznych świadczenia usług dostaw o odpowiednich parametrach do odbiorców wody celowym i priorytetowym dla Gminy Radziejowice stała się w ostatnich latach rozbudowa,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				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.	technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) Ustala warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: a) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o gminną sieć wodociągową lub z ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych (...)					modernizacja istniejących ujęć wody w tym zaplanowanej do modernizacji Stacji Uzdatniania Wody w Radziejowicach (ujęcie wody Radziejowice zaopatruje w wodę m. Tartak Brzózki) . Poprzez modernizację i rozbudowę stacji w tym budowę zbiorników retencyjnych znacznie zwiększa się ilość uzdatnionej wody, którą możemy dostarczać dla coraz większej liczby odbiorców. Po zakończeniu modernizacji i rozbudowy Stacji Uzdatniania Wody będziemy mieli aktualne wydajności urządzeń do produkcji oraz dostarczania wody oraz zdobytą wiedzę w eksploatacji zmodernizowanych obiektów. To z kolei pozwoli podjąć dalsze kroki do zaplanowania niezbędnych inwestycji do poprawy , udoskonalenia niezawodności systemu wodociągowego na terenie gminy Radziejowice oraz dalszą rozbudowę sieci wodociągowych celem zaopatrzenie w wodę nowych odbiorców.

II –wyłożenie (ponowne)

Projekt planu został ponownie wyłożony w okresie od dnia 24.10.2019 r. do dnia 26.11.2019r.,

Termin składania uwag do dnia 11 grudnia 2019 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi.

Wójt Gminy Radziejowice Zarządzeniem Nr 108/2019 z dnia 27 grudnia 2019 r. rozpatrzył złożone uwagi. Postanowił złożone uwagi nieuwzględnąć

Rada Gminy Radziejowice postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1	09.12.2019	osoba fizyczna	Działka nr 448 w miejscowości	1. Intensywność zabudowy (§18 projektu MPZP)	fragment miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak)		+		+	Uwaga nieuwzględniona W projekcie planu pozostają bez zmian: - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak)	Zarządzeniem nr 74/2019 Wójta Gminy Radziejowice z dnia 23 sierpnia 2019 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice (dalej jako MPZP obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak)- działka nr 448 i Stabomierz – działka nr ewid. 101 rozpatrzono między innymi uwagi wniesione przeze mnie w przedmiocie planowanego zagospodarowania działki nr 448 obr. ewid. Tartak. Rozstrzygnięcia uwag w przedmiocie dopuszczalnej intensywności zabudowy działki ew. nr 448 z obr. ewid. Tartak nie zawierają przekonywującego uzasadnienia. W załączniku do Zarządzenia Wójta Gminy Radziejowice nr 74/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. nie odniesiono się do wszystkich uwag podniesionych w przedmiocie intensywności zabudowy działki nr 448 z obr. ewid. Tartak. Ww. Zarządzeniem nie uwzględniono uwag w części dotyczącej obniżenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz zwiększenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz nie uwzględniono uwagi dotyczącej obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy. W odniesieniu do maksymalnej powierzchni zabudowy negatywne rozstrzygnięcie uwagi oraz celowość utrzymania maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60% uzasadniono tym, że tak ustalone wskaźniki zabudowy dają większą swobodę inwestycyjną a decyzją inwestora będzie w jaki sposób zagospodaruje działkę zachowując obowiązkowo minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Powyższe lapidarne uzasadnienie jest nie do zaakceptowania. Odwołuje się do swobody inwestycji na obszarze objętym planem, a pomija całkowicie rzeczową argumentację podnoszoną w zgłoszonych przeze mnie uwagach. W uwagach jednoznacznie wskazano, że dopuszczalny sposób zagospodarowania działki ew. 448 według nowego planu MPZP w rzeczywistości	Teren 1 UM - wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0 m, - wysokość budynków pozostałych maksimum 6,0 m, - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%, - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%					- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych oraz budynków pozostałych, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna. Uzasadnienie Ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla działki nr ewid. 448 (w tym terenu 1 UM) mają na celu stworzenie warunków dla rozwoju usług z zakresu turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zbiornika wodnego „Hamernia” – miejsca atrakcyjnego a dotychczas nie zagospodarowanego. Zbiornik „Hamernia” – stanowi ważny element w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy i zagospodarowanie terenów przyległych jest istotne z punktu widzenia gospodarczego i estetycznego. Podniesienie wartości funkcjonalnych i estetycznych terenu jest możliwe poprzez działania inwestycyjne, które może umożliwić plan miejscowy. Obowiązujący w terenie od 2004 r. plan miejscowy, pomimo przeznaczenia terenu pod usługi sportu rekreacji i turystyki nie przyniósł dotychczas rezultatów w postaci zagospodarowania tego terenu. Określone w nim warunki zagospodarowania nie zachęcają do inwestowania. W związku z tym dokonano zmiany studium i przystąpiono sporządzenia planu miejscowego. Niniejszy projekt jest kontynuacją podjętych działań planistycznych zmierzających do zagospodarowania terenu. Ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania są dostosowane do ustalonego przeznaczenia, nie naruszają one zasad ładu przestrzennego oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych zarówno w obszarze objętym planem jak i jego otoczeniu. Aktualnie teren objęty opracowaniem jest zaniedbany (pozostawione elementy poprzedniego zagospodarowania liczne samosiewy) i brak w nim jakiegokolwiek zabudowy. W jego sąsiedztwie znajduje się luźna, rozproszona zabudowa o różnej funkcji: rekreacyjnej (pojedyncze drewniane domy rekreacyjne), mieszkaniowej (kilka budynków jednorodzinnych), usługowej (dom pomocy społecznej), zagrodowej. Za wyjątkiem budynków usytuowanych przy ul. Mrówczej o zbliżonym wyglądzie i gabarytach pozostała zabudowa nie wykazuje jednorodnego charakteru. Większość gruntów w sąsiedztwie obszaru jest niezabudowana. W obszarze brak ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ustalony w projekcie planu dla terenu 1 UM wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% jest wskaźnikiem przeciętnym dla tego rodzaju terenów, nawet na obszarach wiejskich. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz.1065) określa, że na działkach budowlanych przeznaczonych po zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania co najmniej 25

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				umożliwi realizację tej działce intensywniej i gęstej zabudowy, przypominającej zabudowę miejską. Wniosek taki jest oczywisty w świetle planowanych dla obszaru działki nr 448 zmian w zakresie intensywności zabudowy (nawet 60%) powierzchni całkowitej działki) wysokości 14 m i do 4 kondygnacji) oraz powierzchni biologicznie czynnej (zaledwie 40%). Takie parametry są charakterystyczne dla zabudowy miejskiej dużych miast jak np. Warszawa, a nie dla miejscowości o zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej czy rekreacyjnej. Organ w żadnym razie nie wyjaśniał jak planowane zmiany w zakresie intensywności zabudowy i wysokości zabudowy obszaru działki ew. nr 448 obręb. ew. Tartak wpłyną na zachowanie ładu przestrzennego najbliższego otoczenia działki nr 4448. Organ nie ocenił w żaden sposób tej okoliczności, nie odwołał się do założeń obowiązującego MPZP dla obszarów otaczających działkę nr 448. Zamiast analizy kwestii zachowania ładu przestrzennego oraz wpływu intensywności i wysokości zabudowy planowanych dla działki nr 448 na działki sąsiednie, Organ odwołał w tym zakresie jedynie do treści wniosku inwestora o zmiany w planie. Co więcej, z uzasadnienia odpowiedzi na uwagi wynika wprost, że Organ w tym zakresie w pełni kierował się interesem inwestora oraz chęcią zapewnienia mu swobody inwestycyjnej. Należy wyraźnie podkreślić, że naczelną zasadą planowania przestrzennego jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zapewnienie swobody inwestycyjnej oraz podporządkowanie się wnioskowi zgłaszanym przez inwestora. Takie procedowanie organu nadwyręża zaufanie do organów administracji publicznej (patrz art. 8 k.p.a.). W związku z powyższym proszę o pełne i rzeczowe odniesienie się do zgłoszonej przeze mnie pismem z dnia 30 lipca 2019 r. uwagi w zakresie maksymalnego wskaźnika zabudowy i wysokości zabudowy działki ew. nr 448 obręb ewid. Tartak. Powyższe zastrzeżenia odnoszą się również do rozstrzygnięcia uwag w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni					% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej. Zatem ustawodawca dopuszcza stosowanie niższego udziału powierzchni biologicznie czynnej nawet na terenach „wrażliwych” hałasowo, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży czy przeznaczonych do stałego zamieszkania. Nie wskazuje, że na terenach o niskim stopniu urbanizacji należy zachować wyższy wskaźnik. W maksymalnej powierzchni zabudowy oprócz budynków muszą się znaleźć dojścia, dojazdy i parkingi, zatem ustalenie jej na poziomie max. 60% nie jest wskaźnikiem wygórowanym i daje możliwość funkcjonalnego zagospodarowania terenu i wybudowanej infrastruktury. Przy ustalaniu maksymalnej wysokości budynków usługowych i mieszkalnych wzięto pod uwagę: - położenie terenu w sąsiedztwie zbiornika wodnego stwarzające możliwość odmiennego sposobu zagospodarowania od terenów od niego oddalonych i realizacji obiektów o innych gabarytach dostosowanych do funkcji, - ukształtowanie powierzchni terenu ze spadkiem w kierunku zbiornika pozwalające na usytuowanie wyższych budynków na terenach niżej położonych, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z dużym udziałem istniejącej zieleni pozwalający na wkomponowanie zabudowy w otaczający krajobraz bez naruszenia jego walorów. Powyższe uwarunkowania pozwoliły na ustalenie maksymalnej wysokości budynków usługowych i mieszkalnych na poziomie 14,0 zgodnie z wnioskiem inwestora o możliwość dopuszczenia realizacji budynków 4-kondygnacyjnych.	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				biologicznie czynnej na poziomie 40%. Z pewnością nie można zgodzić się z twierdzeniem Organu, że tak ukształtowany wskaźnik gwarantuje realizację inwestycji zgodnie z przeznaczeniem, zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i krajobrazowych. Zdaniem Organu nie jest wskaźnikiem zaniżonym względem wskaźników określonych dla terenów położonych w sąsiedztwie. Powyższe uzasadnienie podobnie jak w kwestii intensywności zabudowy działki ew. 448 jest lakoniczne i bardzo ogólne. Organ nie operuje tutaj żadnymi danymi uzasadniającymi podnoszone twierdzenia o zgodności ze wskaźnikami powierzchni biologicznie czynnej dla terenów sąsiednich. Są to twierdzenia gołosłowne i nieprzekonywujące. Objęty zmianami obszar działki ew. nr 448 obręb ewid. Tartak otaczają w dużej mierze tereny zielone i działki rekreacyjne. Twierdzenia organu o zbliżonym poziomie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na obszarach otaczających nie znajdują potwierdzenia w faktach i są oderwane od rzeczywistości.. Z całą stanowczością nie można zgodzić się z planowanymi zmianami w MPZP jako zgodnymi z ustaleniami Studium.						
				2.Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§14 projektu MPZP) Odnosząc się do negatywnej oceny moich uwag w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury wskazuje, że stosownie do posiadanych informacji budżetu Gminy Radziejowice na rok 2020, przedłożony Zarządzeniem nr 100/2019 Wójta Gminy Radziejowice z dnia 14 listopada 2020 r. nie zapewnia wystarczającego finansowania modernizacji i rozbudowy stacji uzdatniania wody w Radziejowicach. Nie jest zatem przekonujące uzasadnienie mojej uwagi wyrażone przez organ, zawierające obietnice gruntowej modernizacji sieci i jej dostosowania do planowanych inwestycji i związanych z tym	§14 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 3) Ustala się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) Ustala warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury		+		+	Uwaga nieuwzględniona Zapisy planu pozostają bez zmian. <u>Uzasadnienie:</u> W 2019 r. rozpoczęto prace nad projektem modernizacji Stacji Uzdatniania Wody w Radziejowicach z kontynuacją prac w 2020 r. Projekt modernizacji Stacji ma zostać wykonany do 30.09.2020. Przygotowany w 2020 r. projekt będzie podstawą do zabezpieczenia środków w budżecie na 2021 r. na modernizację Stacji. Ujęcie wody Radziejowice zaopatruje w wodę m. Tartak Brzózki). Poprzez modernizację i rozbudowę stacji w tym budowę zbiorników retencyjnych znacznie zwiększy ilość uzdatnionej wody, którą można dostarczać dla coraz większej liczby odbiorców. Po zakończeniu modernizacji i rozbudowy Stacji Uzdatniania Wody Gmina będzie miała aktualne wydajności urządzeń do produkcji oraz dostarczania wody oraz zdobytą

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				potrzeb zaopatrzenia w wodę. Projekt budżetu Gminy nie uwzględnia tak daleko idących inwestycji modernizujących istniejącą sieć wodociągową. Nie bez znaczenia jest również fakt, że w projekcie budżetu Gminy Radziejowice na rok 2020 nie przewidziano finansowania modernizacji przepompowni podciśnieniowej w miejscowości Tartak Brzózki. Obecnie funkcjonująca przepompownia ulega częstym awariom, co wskazuje na prawdopodobną niewydolność tej infrastruktury, a co, za tym idzie brak możliwości obsłużenia tak dużego kompleksu zabudowy zaopatrywanego w wodę z sieci wodociągowej, jak duże hotele i wszelka inna zabudowa towarzysząca. Wobec powyższego dotychczasowe uwagi w powyższym zakresie pozostają aktualne.	technicznej: a) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o gminną sieć wodociągową lub z ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych (...)					wiedzę w eksploatacji zmodernizowanych obiektów. To z kolei pozwoli podjąć dalsze kroki do zaplanowania niezbędnych inwestycji do poprawy , udoskonalenia niezawodności systemu wodociągowego na terenie gminy Radziejowice oraz dalszą rozbudowę sieci wodociągowych celem zaopatrzenia w wodę nowych odbiorców. Teren położony w Słabomierzu zaopatrywany będzie w wodę z ujęcia w Słabomierzu.
2	11.12.2019	Osoba fizyczna	Dot. całego projektu planu	(...) Uwagi dotyczące zmian, które w moim postrzeganiu są sprzeczne z interesem społecznym mieszkańców wsi Tartak Brzózki i Słabomierz jak również są niezgodne z ogólną koncepcją zagospodarowania Gminy Radziejowice: 1. §6.pkt 1) – zmiana przeznaczenia terenów pod usługi z zakresu turystyki – na tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową UM. Zmiana sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod turystkę na tereny zabudowy mieszkaniowej, jest sprzeczna z Ogólną koncepcją zagospodarowania Gminy Radziejowice. 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 nr 448 przeznaczona była pod zagospodarowanie związane z rozwojem turystyki. Dopiero w wyniku zmian zapoczątkowanych w 2015 r. tereny te zyskały możliwość przekształcenia ich w tereny zabudowy mieszkaniowej – o wielkości budynków do 5 kondygnacji – zamiast rozwoju walorów turystycznych przyszły deweloper może pobudować apartamentowce lub zwykłe blokowisko – zwrot z inwestycji o			+		+	Uwaga nieuwzględniona Zapisy planu pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęte Uchwałą Nr XLII/213/2006 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 14 września 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami. W 2018 roku uchwałą Nr LII/246/2018 została uchwalona zmiana Studium dla obszarów objętych niniejszym projektem planu. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium. Zmiana planu została podjęta na wniosek właściciela działki nr ewid.448 położonej w Tartaku Brzózki (obręb ewid. Tartak) i działki nr ewid. 101 położonej w Słabomierzu. Wnioskodawca w piśmie z dnia 10.04.2014 r. wnosił o sporządzenie zmiany zapisów Studium i planu miejscowego dla ww. działek informując, że zainteresowany jest realizacją na działce nr 448 w miejscowości Tartak Brzózki – usług z zakres: hotelarstwa, gastronomii, sportu, turystyki, zdrowia o wysokości budynków do 4 kondygnacji nadziemnych, natomiast na działce nr 101 położonej w Słabomierzu chciałby realizować usługi o podobnym zakresie jak wyżej o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych. W piśmie tym nie wskazywał o możliwości

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				wiele szybszy a nakłady o wiele niższe. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że we wniosku złożonym w 2015 r. przez Pana Flisa nie było wzmianki o zmianie przeznaczenia terenu – tym samym Rada Gminy Radziejowice podejmując uchwałę Nr XVII/77/2015 z dnia 26.11.2015 o przystąpieniu do sporządzenia mpzp gminy Radziejowice została wprowadzona w błąd. Podczas spotkania w dniu 19.11.2019 zorganizowanego przez Wójta Gminy Radziejowice przedstawiciele Gminy nie potrafili wyjaśnić kiedy i kto wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia.						realizacji zabudowy mieszkaniowej. Taką możliwość – realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej na działce nr 101 zapewniały mu wówczas i zapewniają aktualnie obowiązujące plany miejscowe (uchwała Nr XV/83/2004 i uchwała Nr XXXVI/194e/2001). Również Studium uchwalone w 2006 r. przewidywało na tym terenie rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowo-rekreacyjnej. O dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce nr 448 w Tartaku Brzókach wnioskodawca zgłosił później – ustnie do pracownika Urzędu Gminy, który wówczas zajmował się sprawami planowania przestrzennego. Przeprowadzone w trakcie sporządzania zmiany studium analizy doprowadziły do wniosku, iż dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej nie będzie kolidowało z kierunkami rozwoju terenu i terenów sąsiednich. W projekcie planu wyznaczony teren 1UM stanowi pewnego rodzaju bufor pomiędzy terenami usługowymi a terenami zabudowy rekreacyjnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu nie muszą być tożsame ze propozycjami zawartymi we wniosku Wnioskodawcy. O ich kształcie decyduje wiele czynników: położenie, warunkowania środowiskowe, kulturowe, udział społeczeństwa itp. Rada Gminy będzie miała możliwość zapoznania się z przygotowanym projektem planu i podjęciu decyzji o jego uchwaleniu.
				2.§8 pkt 1 ppkt b) – zachowanie jednorodnej formy zabudowy (...) na całej działce budowlanej. Jednorodna forma zabudowy powinna odnosić się do określonego większego terenu np. osiedla, kwartału itp. A nie pojedynczej działki – tym bardziej, że zmiana planu dotyczy więcej niż jednej działki a plan dopuszcza podzielenie ich na wiele mniejszych. W skrajnych przypadkach może się okazać, że w terenie objętym omawianym planem może powstać obok siebie blok z wielkiej płyty i góralska chata – (porównanie wyolbrzymione jednakże cytowany zapis planu dopuszcza takie rozwiązanie).	.§8 pkt 1 lit. b) Zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystki na całej działce budowlanej		+		+	Uwaga nieuwzględniona Projekt planu dotyczy dwóch oddalonych od siebie działek: - działki nr 101 w Słabomierzu i działki nr 448 w m. Tartak Brzózki obręb ewid Tartak. Obie działki należą do tego samego właściciela. W tym przypadku zapis o zachowaniu jednorodnej formy zabudowy na działce budowlanej będzie miał zastosowanie. W przypadku dokonania podziału działek na mniejsze o minimalnej powierzchni 1500 m² i ich sprzedaży trudno wyegzekwować jednorodną formę zabudowy u wszystkich właścicieli nieruchomości.
				3.§9 pkt 3 – w zakresie ochrony akustycznej (...) terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (...) jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”.	§9 pkt 3 w zakresie ochrony akustycznej – wyodrębnione niniejszym planem		+		+	Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu pozostają bez zmian. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. określa zróżnicowane poziomy hałasu dla różnych rodzajów

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				Wprowadzana tym zapisem zmiana będzie źródłem konfliktów z zabudową bezpośrednio sąsiadującą z terenem objętym planem tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu domu opieki społecznej. Dopuszczalny powyższym zapisem hałas jest o 5dB wyższy niż w strefach sąsiednich (...). (...) Z przykładami tak konfliktowej działalności jak hotel, restauracja, sala bankietowa mamy do czynienia od niemal 10 lat. Wybryki gości brak respektowania norm przez właścicieli obiektu skutkują nieustannymi konfliktami, które muszą być rozwiązywane przez lokalną Policję a niejednokrotnie mają swój finał w Sądzie. Tylko w bieżącym roku policja na terenie hotelu interweniowała ok. 15 raz wiele z prowadzonych postępowań trafiło do Sądu – obecnie na wokandzie są 2 postępowania. Negatywne oddziaływanie hałasem ze względu na bliskość zbiornika wodnego (który jest doskonałym nośnikiem dźwięku) dotyczyć będzie również nieruchomości zlokalizowanych w pobliżu ww. zbiornika. Naturalna barierę dźwiękochłonną stanowi roślinność (drzewa i krzewy) porastające brzegi zbiornika. Niestety w latach ubiegłych na potrzeby nowo wybudowanego obiektu tj. restauracji Kura Wodna i Sali bankietowej Dwór Afrodyty, wszystkie drzewa i krzewy zlokalizowane na północnym brzegu zalewu „Hamernia (pomiędzy ul. Jaśminową i ul. Letniskową) stanowiące naturalną barierę zostały wycięte dla poprawy wizualnych doznać gości ww. obiektów i zwiększenia atrakcyjności lokali. W listopadzie br. w ten sam sposób zostały potraktowane drzewa i krzewy na południowym brzegu tj. na działce 448. Cytując prognozę oddziaływania środowisko (będącą załącznikiem do zmiany MPZP) w na środowisko pkt. 4.1 na str. 14 znajdujemy zapisy dotyczące zakazów na działkach objętych zmianą planu „zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych...” W Rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki	tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia „UM” wskazuje się do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;					terenów, w tym przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe. Przypisany danemu terenowi określony poziom hałasu uwzględnia rodzaj obiektów lub działalność będącą źródłem hałasu. W terenie 1 UM będą realizowane obiekty usługowe i mieszkaniowe stąd zakwalifikowanie terenu w zakresie ochrony akustycznej jako „teren mieszkaniowo-usługowy”. Dotrzymanie określonego poziomu hałasu na działce obowiązuje zarówno właściciela nieruchomości objętej inwestycją i jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich. Inwestor realizując zabudowę na działce będzie zobligowany zaprojektować i wykonać budynki oraz zagospodarować działkę a taki sposób, aby nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i higieny jego użytkowników jak i ludzi znajdujących się w sąsiedztwie – zgodnie z Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Uwagi dotyczące wycinki drzew nie dotyczą ustaleń projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				OCHK z dnia 25.08.2006 r. znajdujemy zapis: w §3.1 pkt 3) „Na Obszarze wprowadza się „zakaz 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,” Jak widać działania inwestorów działających i zamierzających działać w branży hotelarskiej w naszej wsi nastawione są jedynie na dobro własnych interesów. Ogólnie obowiązujące przepisy nie muszą być przez nich respektowane a działania administracji tylko potwierdzają moja tezę. 4. w dalszej części popierał będę się załącznikiem do projektu ustawy – Krajowe Przepisy Urbanistyczne z dnia 17 sierpnia 2010 r. jak również odniesieniami do obowiązujących w Gminie Radziejowice Planów Zagospodarowania Przestrzennego w sąsiedztwie terenów objętych zmianą planu (...). 4.1 §16. pkt 1 zmiana zabudowy usługowej i mieszkaniowej na przeznaczenie terenu pod usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku 4.2. §16. pkt 2) ppkt e) zmiana wskaźnika biologicznie czynnej do poziomu 50% - zgodnie z MPZP opracowanym dla wsi Tartak Brzózki, 4.3. §16 pkt 2) ppkt g) zmiana wskaźnika intensywności zabudowy na 0,8 – zgodnie z projektem KPU	Dla terenu 1UM określa się przeznaczenie - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% maksymalna intensywność zabudowy -1,5		+		+	Uwaga nieuwzględniona Ustalenia pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Teren 1UM zgodnie z ustaleniami planów obowiązujących przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - południowa część (uchwała Nr XV/83/2004) i zabudowę rekreacyjną – północna część (uchwała Nr XXXVI/194e/2001). Studium uchwalone w 2006 r. przewidywało na tym terenie rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowo-rekreacyjnej. Również zmiana studium dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie jest zgodne ze Studium. Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie</u> Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% umożliwi funkcjonalne zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, a także zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i walorów krajobrazowych. Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Intensywność zabudowy to wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy ujmujący zarówno kondygnacje nadziemne jak i podziemne do powierzchni działki budowlanej. Inwestor zamierza część pomieszczeń związanych z funkcją usługową realizować w kondygnacjach podziemnych. Stąd zwiększony wskaźnik intensywności zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				4. 4 §18 pkt 1) zmiana zabudowy usługowej i mieszkaniowej na przeznaczenie terenu pod usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku. 4. 5 §18 pkt 2) ppkt a) zmiana maks. wysokości budynków na 10 m – zgodnie MPZP opracowanym dla terenu wsi Tartak Brzózki 4.6 §18 pkt 2) ppkt d) zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 50% zgodnie z MPZP opracowanym dla terenu wsi Tartak Brzózki 4.7 §18 pkt 2) ppkt e) zmiana wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 50% zgodnie z MPZP opracowanym dla terenu wsi Tartak Brzózki.	teren 1 UM w m. Tartak Brzózki przeznaczenie - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych 14 m wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%		+		+	Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Wyznaczony na rysunku planu obejmującym fragment m. Tartak Brzózki teren 1 UM położony jest pomiędzy terenami usługowym a zabudową rekreacyjną i zabudową mieszkaniową. Takie rozwiązanie planistyczne jest korzystne dla obu ww. funkcji. Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej podlegający ochronie akustycznej jest korzystniejszym sąsiedztwo zarówno dla zabudowy usługowej jak i rekreacyjnej. Uwaga nieuwzględniona <u>Uzasadnienie:</u> Przy ustalaniu maksymalnej wysokości budynków usługowych i mieszkalnych wzięto pod uwagę: - położenie terenu w sąsiedztwie zbiornika wodnego stwarzające możliwość odmiennego sposobu zagospodarowania od terenów od niego oddalonych i realizacji obiektów o innych gabarytach dostosowanych do funkcji, - ukształtowanie powierzchni terenu ze spadkiem w kierunku zbiornika pozwalające na usytuowanie wyższych budynków na terenach niżej położonych, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z dużym udziałem istniejącej zieleni pozwalający na wkomponowanie zabudowy w otaczający krajobraz bez naruszenia jego walorów. Powyższe uwarunkowania pozwoliły na ustalenie maksymalnej wysokości budynków usługowych i mieszkalnych na poziomie 14,0 zgodnie z wnioskiem inwestora o możliwość dopuszczenia realizacji budynków 4-kondygnacyjnych. Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie</u> Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% umożliwi funkcjonalne zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, a także zachowaniem ładu przestrzennego, warunków środowiskowych i walorów krajobrazowych. Wskaźnik ten jest zgodny z ustaleniami Studium Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Położenie terenu w sąsiedztwie zbiornika wodnego pozwala na nieco odmienny sposób jego zagospodarowania od terenów położonych w oddaleniu. Zmiana planu ma na celu określenie warunków dla zagospodarowania tych terenów. Zwiększenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				4.8.§18 pkt 2) ppkt g) zmiana wskaźnika intensywności zabudowy na 0,8 – zgodnie z projektem KPU 4. 9 §19 pkt 2) ppkt a) zmiana maks. wysokości budynków na 10 m – zgodnie MPZP opracowanym dla terenu wsi Tartak Brzózki 4.10.§19 pkt 2) ppkt g) zmiana wskaźnika intensywności zabudowy na 0,8 – zgodnie z projektem KPU Zgodnie z ustaleniami planów miejscowych tereny w bezpośrednim sąsiedztwie proponowanej zmiany w przeważającej większości przeznaczone są pod budownictwo jednorodzinne, budynki 9,0 m pow. Biologicznie czynna 60% , intensywność	maksymalna intensywność zabudowy 2,5 maksymalna wysokość budynków usługowych 12,0 maksymalna intensywność zabudowy - 2,0		+		+	parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania zwiększa taką możliwość. W ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy oprócz budynków muszą się znaleźć dojścia, dojazdy i parkingi, zatem określenie jej na poziomie 60% nie jest wygórowane i daje możliwość funkcjonalnego i ekonomicznego wykorzystania terenu i wybudowanej infrastruktury. Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Intensywność zabudowy to wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy ujmujący zarówno kondygnacje nadziemne jak i podziemne do powierzchni działki budowlanej. Inwestor zamierza część pomieszczeń związanych z funkcją usługową realizować w kondygnacjach podziemnych. Stąd zwiększony wskaźnik intensywności zabudowy. Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Położenie terenu w sąsiedztwie zbiornika wodnego pozwala na nieco odmienny sposób jego zagospodarowania od terenów położonych w oddaleniu. Zmiana planu ma na celu określenie warunków dla zagospodarowania tych terenów. Zwiększenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania zwiększa taką możliwość. W ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy oprócz budynków muszą się znaleźć dojścia, dojazdy i parkingi, zatem określenie jej na poziomie 60% nie jest wygórowane i daje możliwość funkcjonalnego i ekonomicznego wykorzystania terenu i wybudowanej infrastruktury. Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu w tym zakresie pozostają bez zmian <u>Uzasadnienie:</u> Intensywność zabudowy to wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy ujmujący zarówno kondygnacje nadziemne jak i podziemne do powierzchni działki budowlanej. Inwestor zamierza część pomieszczeń związanych z funkcją usługową realizować w kondygnacjach podziemnych. Stąd zwiększony wskaźnik intensywności zabudowy Celem zmiany planu jest określenie warunków dla rozwoju usług z zakresu turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zbiornika wodnego „Hamernia” – miejsca atrakcyjnego a dotychczas nie zagospodarowanego. Zbiornik „Hamernia” – stanowi ważny element w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy i

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				zabudowy 0,2. Tym samym zaproponowane zmiany wychodzą naprzeciw inwestorowi gdyż proponowane zapisy pozwalają na zintensyfikowanie zabudowy w porównaniu do terenów sąsiednich. Zmiany wprowadzone przez nowy plan przez Wójta Gminy Radziejowice na wniosek właściciela terenu nie zabezpieczają interesów gminy ani mieszkańców naszych wsi dotyczy zarówno utraty walorów turystycznych Gminy poprzez ustalenia dokonane nie wiadomo kiedy i przez kogo – inny wniosek, inne opracowanie. Brak zabezpieczenia infrastrukturalnego danego terenu będzie w przyszłości skutkowało wielomilionowymi wydatkami tylko z budżetu Gminy – przebudowa już teraz niewydolnej przepompowni ścieków, rozbudowa infrastruktury wodociągowej związana ze zwiększonym poborem wody przez obiekt pod względem ilości mogących przebywać tam osób porównywalny z naszymi wsiami. Przebudowa układu drogowego zapewniająca bezpieczny przejazd dodatkowych setek samochodów w każdym tygodniu (by nie być gołosłowym przy istniejącym (z założenia mniejszym) hotelu Afrodyta SPA w weekendy samochody parkują wzdłuż okolicznych dróg – ul. Letniskowej i ul. Polnej z powodu braku miejsc na przygotowanych parkingach posiadających ok. 250 stanowisk. Beneficjentem wprowadzonych zmian będzie inwestor zaś mieszkańcy poniosą koszty inwestycji. Już w najbliższym roku podobno przewidziano modernizację ulicy Krętej – do nowoprojektowanego wjazdu na teren przyszłej inwestycji pod, którą zmieniany jest plan miejscowy. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i prognozy oddziaływania na środowisko zostały przygotowane „zgodnie z potrzebami i życzeniami właścicieli gruntów objętych opracowaniem” cyt. Z prognozy, liczę że władze Gminy okażą się równie przychylne					zagospodarowanie terenów przyległych jest istotne z punktu widzenia gospodarczego i estetycznego. Podniesienie wartości funkcjonalnych i estetycznych terenu jest możliwe poprzez działania inwestycyjne, które może umożliwić plan miejscowy. Obowiązujący w terenie od 2004 r. plan miejscowy, pomimo przeznaczenia terenu pod usługi sportu, rekreacji i turystyki nie przyniósł dotychczas rezultatów w postaci zagospodarowania tego terenu. Określone w nim warunki zagospodarowania nie zachęcają do inwestowania. W związku z tym dokonano zmiany studium, a następnie przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego. Niniejsza zmiana jest kontynuacją działań planistycznych zmierzających do zagospodarowania terenu. Ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania są dostosowane do ustalonego przeznaczenia, nie naruszają one zasad ładu przestrzennego oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych zarówno w obszarze objętym planem jak i jego otoczeniu. Aktualnie teren objęty opracowaniem jest zaniedbany (pozostawione elementy poprzedniego zagospodarowania liczne samosiewy) i brak w nim jakiegokolwiek zabudowy. W jego sąsiedztwie znajduje się luźna, rozproszona zabudowa o różnej funkcji: rekreacyjnej (pojedyncze drewniane domy rekreacyjne), mieszkaniowej (kilka budynków jednorodzinnych), usługowej (dom pomocy społecznej), zagrodowej. Za wyjątkiem budynków usytuowanych przy ul. Mrówczej o zbliżonym wyglądzie i gabarytach pozostała zabudowa nie wykazuje jednorodnego charakteru. Większość gruntów w sąsiedztwie obszaru jest niezabudowana. W obszarze brak ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ustalone w projekcie planu wskaźniki są przeciętym dla tego rodzaju terenów, nawet na obszarach wiejskich. W 2019 r. rozpoczęto prace nad projektem modernizacji Stacji Uzdatniania Wody w Radziejowicach z kontynuacją prac w 2020 r. Projekt modernizacji Stacji ma zostać wykonany do 30.09.2020. Przygotowany w 2020 r. projekt będzie podstawą do zabezpieczenia środków w budżecie na 2021 r. na modernizację Stacji. Ujęcie wody Radziejowice zaopatruje w wodę m. Tartak Brzózki) . Poprzez modernizację i rozbudowę stacji w tym budowę zbiorników retencyjnych znacznie zwiększy ilość uzdatnionej wody, którą można dostarczać dla coraz większej liczby odbiorców. Po zakończeniu modernizacji i rozbudowy Stacji Uzdatniania Wody Gmina będzie miała aktualne wydajności urządzeń do produkcji oraz dostarczania wody oraz zdobytą wiedzę w eksploatacji zmodernizowanych obiektów. To z kolei pozwoli podjąć dalsze kroki do zaplanowania niezbędnych inwestycji do poprawy , udoskonalenia niezawodności systemu	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
				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 zabezpieczają również „interesy” finansowe samej Gminy.		-				wodociągowego na terenie gminy Radziejowice oraz dalszą rozbudowę sieci wodociągowych celem zaopatrzenie w wodę nowych odbiorców.

**Przewodniczący Rady
Gminy Radziejowice**

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2019 r. poz.506 z późn. zm.) zadania własne gminy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującym fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) -działka nr ewid. 448 i Słabomierz - działka nr ewid. 101 określa się warunki dla rozwoju zabudowy usługowej i zabudowy usługowej i mieszkaniowej w miejscowości Tartak Brzózki oraz zabudowy usługowej i mieszkaniowej w miejscowości Słabomierz. W ramach zabudowy usługowej możliwa będzie realizacja usług zakresu: turystyki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, administracji, opieki społecznej, działalności konferencyjno-szkoleniowej. Realizacja planowanej zabudowy będzie wymagała rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej oraz instalacji dodatkowych urządzeń wodociągowych na istniejącej sieci. Zadanie to należy do zadań własnych gminy.

Finansowanie powyższych inwestycji zakłada się ze środków własnych gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych - środków Unii Europejskiej, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Planowana zabudowa nie będzie wymagała budowy dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Radziejowice