

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI KRZE DUŻE (OBRĘB EWID. KRZE) ORAZ PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

| Lp. | data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu zmiany studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta Gminy | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy | | Uzasadnienie |
|-----|-------------------|---|--|--|---|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1. | 30.09.2020r. | Osoba fizyczna | 1) Zmiany proponowane przez Gminę nie mają nic wspólnego z funkcją długoterminowego myślenia i planowania przestrzennego. Jedną z roli Gminy jest planowanie ładu przestrzennego zapewniającego zaspokajanie potrzeb Gminy i jej mieszkańców na przestrzeni nadchodzących lat. Gmina bierze pod uwagę zarówno istniejący ład, jak i strategię, które Gmina zamierza wyegzekwować w nadchodzących latach. Aparatem służącym do planowania rozwoju Gminy i związanym z nim zagospodarowaniem przestrzennym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiany wskazane w wyżej wymienionej uchwale skupionej na terenie w miejscowości Krze Duże nie są wynikiem przemyślanej przez Gminę strategii gospodarowania | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu. | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa jakie uwarunkowania uwzględnia się w studium przy wyznaczaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wśród nich znajdują się uwarunkowania wynikające m.in. z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, <u>a także potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, prognozy</u> |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|--|
| | | | wskazany teren, która spełniałaby potrzeby Gminy i mieszkańców długofalowo na przestrzeni kolejnych lat. Zmiany proponowane w studium wynikają tylko i wyłącznie z chęci zadośćuczynienia interesu ograniczonej liczbie osób prawnych i fizycznych. Dowodem na to jest stały czynny udział reprezentantów jednego przedsięwzięcia w wyżej określonej sprawie, ale także obszar, który z punktu widzenia wytyczenia kierunków rozwoju ładu przestrzennego jest skrajnie nieznaczny (około 3ha). | | | | | | | <u>demograficzne,</u> <u>możliwości</u> <u>finansowania przez</u> <u>gminę wykonania sieci</u> <u>komunikacyjnej</u> <u>i infrastruktury</u> <u>technicznej, bilans</u> <u>terenów</u> <u>przeznaczonych pod</u> <u>zabudowę.</u> Niniejsza zmiana studium w pełni wpisuje się we wnioski płynące z ww. uwarunkowań. Ponadto, studium jako dokument polityki długofalowej podlega aktualizacjom w dostosowaniu do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb gminy. |
| | | | 2) W studium dużo jest mowy o stwarzaniu możliwości rozwoju przemysłu i usług w Gminie. Przekształcenie tego terenu to umożliwi, ale ciągle zaledwie 3 ha. Neguje to kolejny raz świadome planowanie przestrzenne. Skoro interes ekonomiczny gminy ma na tego typu przekształceniach terenu tak zyskać, dlaczego nie brane pod uwagę są tereny, na których jest możliwość budowania parku technologicznego o powierzchni co najmniej 10 ha? Studium jasno określa, że powstawanie terenów pod produkcję i usługi to plan na najbliższe lata, nawet kosztem terenów pod mieszkalnictwo jednorodzinne, natomiast egzekucja tej polityki | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Niniejsza zmiana studium obejmująca fragment miejscowości Krze Duże nie wyklucza kolejnych zmian tegoż opracowania w innych częściach gminy o powierzchniach większych lub mniejszych niż przedmiotowy zakres opracowania, w dostosowaniu do wyników przeprowadzanych analiz ekonomiczno-przestrzennych. |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|--|
| | | | zmianami proponowanymi w w/w studium jest nielogiczna, z uwagi na mały obszar terenu i kolejny raz podkreśla, że zmiany proponowane w studium to nieprzemyślana polityka ładu przestrzennego, a forma zadośćuczynienia planów znikomej licznie interesantów pod jedno określone przedsięwzięcie. | | chronionego krajobrazu. | | | | | |
| | | | 3) Nie zgadzam się z proponowaną maksymalną wysokością zabudowy, która po zmianie studium miałaby 15 m. Tak wysoka zabudowy w sposób znaczny godzi w warunki krajobrazowe obszaru, w którym mieszkam. Niezrozumiałe dla mnie jest, że na terenach sąsiednich, w szczególności tych położonych bliżej trasy S8, zabudowa ta została ograniczona do 10 metrów, a na obszarze dotyczącym zmiany studium położonym zaledwie kilkaset metrów dalej, jest ona podniesiona o 50%. Tak wysoka zabudowy w sposób znaczny godzi w warunki krajobrazowe tego obszaru, zmniejsza komfort mieszkania na tym terenie oraz jest niespójna z sąsiadującymi terenami. Obszar ten w studium | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu. | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Kształtowanie krajobrazu w terenach budowlanych następuje w skutek realizacji pozwoleń na budowę dla konkretnych inwestycji. Warunki zabudowy wymagane na etapie pozwolenia na budowę określone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia obowiązującego w sąsiedztwie planu miejscowego, uchwalonego uchwałą Nr XX/108/2008 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 20 sierpnia 2008 |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | | został określony symbolem PU4, czyli jako obszar przeznaczony do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej położony w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dopuszczenie powstawania tak wysokich budynków w jasny sposób godzi w krajobraz, który, jak sama nazwa wskazuje, jest w wyżej wymienionym obszarze chroniony. Dodatkowo w definicji obszaru pisze, że zabrania się lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz naruszających walory krajobrazowe. Dopuszczenie budownictwa do 15m w sposób jasny pogwałca tę zasadę. | | | | | | | r., w terenach 2P i 3P (przylegających do trasy S8) sąsiadujących bezpośrednio od północnego-wschodu z obszarem przedmiotowej zmiany studium, ustalają maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia przedmiotowej zmiany studium zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy otoczenia oraz parametrów zabudowy jakie dla terenów sąsiednich zostały ustalone także w planach miejscowych. Niemniej, studium jest dokumentem stanowiącym wytyczne dla ustaleń określanych w nowych planach miejscowych i określa maksymalną wysokość zabudowy. Oznacza to, że w nowym planie miejscowym (który będzie wiążący dla wydawanych w dalszej kolejności pozwoleń na budowę) wysokość zabudowy może być określona niższa. |
| | | | 4) W proponowanej definicji obszaru PU4 widoczny jest brak spójności z sąsiadującym obszarem wskazanym jako PU3 w kwestii konieczności zachowania odległości | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Określenie minimalnej odległości od linii brzegowej wód powierzchniowych i granicy lasu (nie mniejszej niż 60m) |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>zabudowy od linii lasu. Brak tej zasady w stosunku do PU3 wynika tylko i wyłącznie w dostosowaniu tego obszaru pod konkretną inwestycję. Dlaczego taki zapis w stosunku do terenu PU3 figuruje, a w stosunku do PU4 już nie, mimo, że na obszarze objętym studium jak i sąsiadujących działkach relacja jest odwrotna? Teren PU3, który znajduje się z dala od lasu taki zapis ma, a teren który graniczny z lasem takiego zapisu już nie ma. Brak zachowania takiej odległości po raz kolejny godzi w warunki krajobrazowe obszaru oraz w naruszenie warunków fauny i flory, znajdującym się w sąsiadującym terenie zalesionym. I po raz kolejny godzi w spójność ładu przestrzennego na tym terenie. Warto wspomnieć, że teren oznaczony jako PU4, to tylko i wyłącznie wyżej wskazany teren i nowa w Studium definicja terenu, stworzona nie w wyniku długofalowego myślenia o ładzie przestrzennym, a 'skrojenia' definicji terenu pod konkretną inwestycję.</p> | | <p>do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu.</p> | | | | | <p>w obszarach PU3, wyznaczonych w studium w różnych częściach gminy, nie przesądza o konieczności wprowadzenia tego zapisu w obszarze PU4 określonym w przedmiotowej zmianie studium. Ponadto, analizując obszary sąsiednie dla obszaru PU4, należy zauważyć, że w obszarze MN1, sąsiadującym bezpośrednio od wschodu i zachodu, również nie został zawarty zapis dotyczący minimalnej odległości od granicy lasu. Należy także podkreślić, że każda nowa inwestycja na etapie pozwolenia na budowę musi spełniać warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w tym w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, które określają m.in. minimalne odległości budynków od granicy lasu. W związku z powyższym, nie ma konieczności powielania takich zapisów w tekście studium.</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|-----------------------|--|---|-----------------------|---|-----------------------|--|
| | | | <p>5) Nie zgadzam się z zapisami w studium, wskazującymi niski przyrost demograficzny ludności w Gminie i skorelowania ich z koniecznością zmiany funkcji terenów określonych zmianą studium. O ile może to być prawdą w kontekście całości Gminy, to w kontekście terenu objętego zmianą studium tak nie jest. Przed rokiem 2010 ilość mieszkańców na okolicznych działkach była bliska zeru. Na chwilę obecną zlokalizowane są tam już dwa kolejne domy, zamieszkałe przez 8 mieszkańców. Kolejny budynek jest właśnie budowany dla rodziny trzy osobowej, a chęć osiedlenia się na sąsiadującym obszarze wyrażają kolejne osoby. Argument niskiego przyrostu demograficznego w Gminie może być argumentem zasadnym, natomiast nie ma znaczenia w przypadku zmiany funkcji obszaru tak niewielkiego jak 3 ha i w sposób kolejny dowodzi, że zmiany proponowane w studium nie są wynikiem przemyślanej polityki ładu przestrzennego, a wynikiem odpowiedzi Gminy na wniosek znikomej liczny interesantów w kwestii gospodarowania tym terenem i jednego konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego.</p> | Obszar zmiany studium | <p>PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu.</p> | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | <p>Konieczność dostosowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawartych w studium do prognoz demograficznych wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od 2015 r. zapisy ww. ustawy wprost narzucają konieczność opracowania tzw. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w którym prognozy demograficzne mają stanowić jeden z podstawowych wyznaczników do określenia zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty przedmiotową zmianą studium, w planie miejscowym z 2008 r. został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednakże nie został do tej pory pod tę funkcję zagospodarowany i stanowi potencjał do realizacji nowej zabudowy. Niniejsza</p> |
|--|--|--|--|-----------------------|--|---|-----------------------|---|-----------------------|--|

| | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|---|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | | | | | | | | | zmiana studium otwiera możliwości tego obszaru dla rozwoju bardziej pożądanej formy zabudowy w tym obszarze (sąsiedztwo istniejących zakładów przemysłowych oraz przebiegu trasy drogi ekspresowej S8). |
| 2 | 30.09.2020 | Osoba fizyczna | 1) Jestem właścicielką nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 125/9 położonej w Krze Duże. W 2019 roku Gmina przekształciła tereny znajdujące się w naszym sąsiedztwie z przeznaczenia MN na PU3 o max. dopuszczalnej wysokości zabudowań do 10 m. Okazuje się, że teraz, Gmina zmieniając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego chce na terenach znajdujących się za firmą Dryvit System sp zoo zmienić przeznaczenie terenów z MN na PU4, gdzie maksymalna dopuszczalna wysokość może sięgać 15 metrów. Jest to dla nas niewyobrażalne, żeby w sąsiedztwie powstawały aż tak wysokie zabudowania. Ta zmiana negatywnie wpłynęłaby na komfort mieszkalnictwa w sąsiadujących terenach, które są już zaludnione. | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z względnie niem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu. | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | W 2019 r. został uchwalony Uchwałą Nr XX/145/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 27 grudnia 2019 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach pokrywających się z obszarem PU3 znajdującym się na północ od przedmiotowej zmiany studium. Została w nim określona maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 12,0 m. Niemniej, w sąsiedztwie obowiązuje także plan miejscowy, uchwalony uchwałą Nr XX/108/2008 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 20 sierpnia 2008 r., w ramach którego w terenach 2P i 3P (przylegających do trasy S8) sąsiadujących bezpośrednio od północnego-wschodu |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | | <p>z obszarem przedmiotowej zmiany studium, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 15,0 m. Ustalenia przedmiotowej zmiany studium zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy otoczenia oraz parametrów zabudowy jakie dla terenów sąsiednich zostały ustalone także w planach miejscowych. Niemniej, studium jest dokumentem stanowiącym wytyczne dla ustaleń określanych w nowych planach miejscowych i określa maksymalną wysokość zabudowy. Oznacza to, że w nowym planie miejscowym (który będzie wiążący dla wydawanych w dalszej kolejności pozwoleń na budowę) wysokość zabudowy może być określona niższa.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|--|
| | | <p>2) Dodatkowo kolejną rzeczą dla nas niewyobrażalną jest możliwość zabudowy terenu do samej linii lasu, bez konieczności zachowania odpowiedniej odległości, co źle wpłynęłoby na całokształt krajobrazu znajdującego się na terenie w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki obszaru chronionego krajobrazu.</p> <p>Pragnę podkreślić, że rozumiem, że obiekty produkcyjne, magazynowe związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przynoszą gminie dochód w postaci podatku od nieruchomości. Jednakże zapewnienie dochodu gminie nie może się odbywać kosztem komfortu życia mieszkańców, którzy swoje inwestycje oparli o obowiązujące prawo, poczynili znaczące nakłady i działali w zaufaniu do organów publicznych.</p> <p>Niewyobrażalne z punktu widzenia mieszkańców Gminy jest to, że Gmina nie dba o dobro mieszkańców wybudowanych zgodnie z uchwalonym i obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego działając w interesie jednego inwestora.</p> | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu. | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Każda nowa inwestycja na etapie pozwolenia na budowę musi spełniać warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w tym w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, które określają m.in. minimalne odległości budynków od granicy lasu. W związku z powyższym, nie ma konieczności powielania takich zapisów w tekście studium. |
|--|--|--|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|--|

| | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|---|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| 3 | 30.09.2020 | Osoba fizyczna | <p>1) Zrezygnować z wprowadzania nowej strefy funkcjonalnej polityki przestrzennego o symbolu PU4 w proponowanym brzmieniu. Charakterystyka proponowana strefy PU4 znacznie zwiększa potencjalne uciążliwości sąsiednich obszarów zwłaszcza mieszkaniowych wśród których jest planowana. PU4 należy porównać ze strefą PU3, ponieważ to przez strefę PU3 są objęte sąsiednie obszary przemysłowe położone w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wprowadzona strefa PU4 bardzo zmienia dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice poprzez:</p> <p>a) zwiększenie wysokości możliwej zabudowy dla obszaru PU4 (w porównaniu do PU3) z 10m do 15m jednocześnie dopuszczając zabudowę nawet ponad 15m.</p> <p>b) W porównaniu z PU3 w określeniu strefy PU4 zrezygnowano z zapisu „Przy ustalaniu wysokości i umiejscowienia budynków w planach należy uwzględnić w szczególności konieczność zachowania wartościowych otwarc widokowych, odległości od linii brzegowej wód powierzchniowych i granicy lasu (nie mniejszej niż 60m) oraz</p> | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu. | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | <p>Studium jest dokumentem stanowiącym wytyczne dla ustaleń określanych w nowych planach miejscowych i określa maksymalną wysokość zabudowy. Oznacza to, że w nowym planie miejscowym (który będzie wiążący dla wydawanych w dalszej kolejności pozwoleń na budowę) wysokość zabudowy może być określona niższa. Ponadto, ustalenia przedmiotowej zmiany studium zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy otoczenia oraz parametrów zabudowy jakie dla terenów sąsiednich zostały ustalone także w planach miejscowych.</p> <p>Analizując obszary sąsiednie dla obszaru PU4, należy zauważyć, że w obszarze MN1 sąsiadującym bezpośrednio, od wschodu i zachodu, również nie został zawarty zapis dotyczący konieczności zachowania wartościowych otwarc widokowych, odległości od linii brzegowej wód powierzchniowych</p> |
|---|------------|----------------|---|-----------------------|---|---|-----------------------|---|-----------------------|---|

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne.” Brak tego zapisu na terenach objętych PU4 może dać możliwość wysokich inwestycji przemysłowych bezpośrednio przy lesie bez poszanowania wartościowych otwarc widokowych oraz odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne, zwłaszcza, że obszar PU4 według propozycji zmiany studium lokowany jest właśnie w środku terenów mieszkalnych i bliżej lasu niż sąsiedni obszar PU3. Brak tego zapisu może być tym bardziej dotkliwy że jak wyżej wspomniano dla PU4 zwiększono znacznie wysokość dopuszczalnej zabudowy.</p> <p>c) Zapis „wyłączający” strefę PU4 spod kontroli i ustaleń wynikających z zagospodarowania terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Strefa PU3 posiada zapisy dające podstawę do takiej kontroli w strefie PU4 z takich zapisów zrezygnowano. Brak takiego zapisu umożliwia działania planistyczne bez kontroli konserwatorskiej tym bardziej, że obszar ten lokowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie strefy PU3 która ma zapis o ochronie konserwatorskiej a ponadto w stosunku do sąsiedniej strefy PU3 położona jest właśnie bliżej</p> | | | | | | | <p>i granicy lasu oraz zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne. Fakt obowiązywania takich ustaleń dla obszaru PU3 nie obliuguje do jego wprowadzenia w innych obszarach. Należy także podkreślić, że każda nowa inwestycja na etapie pozwolenia na budowę musi spełniać warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w tym w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, które określają m.in. minimalne odległości budynków od granicy lasu, a także warunków technicznych dla budynków mówiących o konieczności zachowania odpowiedniego nasłonecznienia terenów sąsiednich. W związku z powyższym, nie ma konieczności powielania takich zapisów w tekście studium.</p> <p>Obszar PU4 znajduje się poza strefą ochrony</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|-----------------------|--|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | <p>terenów leśnych wobec których ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego jest jak najbardziej wskazana. Z ww. powodów nowo wprowadzana strefa PU4 jest znacznie bardziej uciążliwa dla otaczających ją obszarów i znacznie różni się od dotychczasowych stref, zwłaszcza, że strefa PU4 jest wprowadzana bezpośrednio w terenach przeznaczonych w aktualnym studium pod mieszkalnictwo i w bezpośrednim sąsiedztwie lasu. Najbardziej dotkliwy jest fakt, że sąsiedni obszar w dotychczasowym studium o charakterystyce PU3 chociaż lokowany jest dalej od lasu i położony jest na północ od terenów mieszkalnych co ma istotny wpływ na zacienienie to jednak obszar PU3 ma w.w zapisy ochronne, a strefę PU4 lokuje się pośród terenów mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie lasy jednocześnie rezygnując z zapisów ochronnych.</p> | | | | | | | <p>konserwatorskiej, w związku z powyższym nie ma przesłanek do określania w tym obszarze zaleceń dotyczących uwzględnienia strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.</p> |
| | | <p>2) Zrezygnować z ustalenia strefy PU4 dla proponowanego obszaru 3,07 ha na działkach 124/3 i 123/4. Ustalenie dla działek strefy przemysłowej (a zwłaszcza strefy PU4) spowoduje wprowadzenie strefy przemysłowej w środek obszaru objętego strefą MN1 przeznaczonej pod mieszkalnictwo.</p> | Obszar zmiany studium | PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | <p>Niniejsza zmiana studium nie ma na celu rozdzielania terenów mieszkaniowych ani ustalania buforu lecz wykorzystanie potencjału do realizacji nowej zabudowy produkcyjnej, składów i usług na niewykorzystanym do tej pory terenie.</p> |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|---|--|--|--|--|--|
| | | | <p>Dopuszczenie znacznego zwiększenia uciążliwości strefy PU4 (jak wskazano w uzasadnieniu pkt1) a dodatkowo podział obszaru przeznaczonego pod mieszkalnictwo na dwie części znacznie obniża wartość sąsiednich działek przeznaczonych pod mieszkalnictwo w dotychczasowym studium. Planując strefę przemysłową pośrodku terenów mieszkalnych należałoby dążyć do jak największego zmniejszenia możliwej uciążliwości, natomiast proponowane zmiany proponują odwrotnie czyli definiuje się strefą przemysłową o znacznie większej uciążliwości niż zaplanowana w aktualnie obowiązującym studium dla obszarów sąsiednich strefa PU3, a następnie strefą tę obejmuje się wydzielony obszar spośród większego obszaru przeznaczonego w dotychczasowym studium na cel mieszkalny. Wprowadzenie strefy PU4 w tereny mieszkalne skutkuje że sąsiednie tereny przestają być przydatne pod mieszkalnictwo mimo że takie przeznaczenie jest uzgodnione w dotychczasowym studium i automatycznie sąsiadujące obszary z proponowanym obszarem PU4 powinny być planowane jako rozrost strefy przemysłowej lub pozostaną bezużyteczne. Przy proponowanym „włamie”</p> | | <p>mieszkaniowe j z uwzględnienie m ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu.</p> | | | | | <p>Niniejsza zmiana studium otwiera możliwość tego obszaru dla rozwoju bardziej pożądanej formy zabudowy w tym obszarze (sąsiedztwo istniejących zakładów przemysłowych oraz przebiegu trasy drogi ekspresowej S8). Obszary pozostające w sąsiedztwie do przedmiotowej zmiany studium, znajdujące się w strefie MN1 nie stracą swojej dotychczasowej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.</p> |
|--|--|--|---|--|---|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>przemysłowym w strefę mieszkalną sąsiednie działki staną się automatycznie „buforem” pomiędzy strefą przemysłową a strefą mieszkalną i ich rozwój będzie blokowany bezużytecznym przeznaczeniem pod mieszkalnictwo. Przekształcenie sąsiednich działek w strefę przemysłową – co jest konsekwencją planowania strefy PU4 w środku strefy mieszkalnej – może spowodować że cały okoliczny teren przeznaczony pod mieszkalnictwo zostanie przekształcony w strefę przemysłową. Gmina więc proponuje rozrost strefy przemysłowej i chce utrzymać bufor pomiędzy strefą przemysłową a mieszkalną kosztem ograniczenia przydatności inwestycyjnej sąsiednich działek (między innymi działki nr 122/2 której jestem współwłaścicielem) w stosunku do aktualnie obowiązujących uzgodnień zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice.</p> | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|