

Radziejowice, 27.11.2020r.

Szanowna Pani Urszula Ciężka,

Wójt Gminy Radziejowice

ul. Kubickiego 10, Radziejowice

Wniosek w odpowiedzi na ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie z dnia 14 października 2020 dotyczące uchwały nr XXIII/167/2020 z dnia 9 marca 2020.

Wnoszę poniższe uwagi do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. Wyłożony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice, gdzie obszar sąsiadujący z terenem objętym zmianą planu od południa, oznaczony w Studium jest jako RPL2, czyli jako obszar leśny. Na mocy Studium dla terenu RPL2 ustala się odległość 60 m od granicy lasu dla lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska. Na bazie dyskusji z przedstawicielami Gminy oraz firmy, która upatruje w tym obszarze możliwości inwestycji, na terenie tym miałyby powstać dużej wielkości hala przeznaczona na produkcję materiałów budowlanych w szczególności systemów ociepleń budynków oraz na jej zaplecze logistyczno - technologiczne w szczególności drogi wewnętrzne i parkingi dla TIRów. Tego typu inwestycja o takiej znacznej skali, będzie niosła uciążliwość dla środowiska i godziła w warunki krajobrazowe terenu objętego ochroną krajobrazu co zresztą opisane jest w dokumencie wskazującym na wpływ na środowisko będącym załącznikiem do projektu zmiany planu. Projekt zmiany planu jak i załącznik do projektu czyli mapa wskazuje, że ta zasada została złamana i dopuszcza się zabudowę oddaloną zaledwie 16 m od lasu. Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu, który znajduje się od strony południowej w stosunku do terenu objętego zmianą na 60 m, co będzie spójne z definicją terenu RPL2 określonego w Studium.
2. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w punkcie 5.1 pojawia się definicja strefy zieleni izolacyjnej. Wskazuje ona na zieleni wysoką i średnią. Proszę o dodefiniowanie wysokości tej zieleni. Czy mówimy o półmetrowych krzewach, czy kilkumetrowych drzewach? To ważne w kontekście warunków krajobrazowych i optycznego odizolowania tego terenu od graniczącej strefy mieszkalnej. Półmetrowe krzewy nic tutaj pozytywnego dla ochrony krajobrazu nie wniosą skoro projekt dopuszcza zabudowania do 12 m wysokości.
3. W projekcie brak informacji o nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu od strony wschodniej oraz zachodniej. Wnoszę o zdefiniowanie tej granicy, co w jasny sposób określi warunki

gospodarowania tym terenem. W projekcie brak spójności, skoro ta informacja podana jest dla granicy południowej terenu, a nie jest wskazana dla strony wschodniej i zachodniej. Nie przekonuje mnie stwierdzenie, że tego typu zasady reguluje prawo budowlane. Gmina powinna w taki sam sposób zadbać o interes inwestora, który planuje poszerzenie działalności na tym terenie, jak i mieszkańców okolicznych działek. Brak zapisu tego typu naraża interes właścicieli okolicznych działek. Wnoszę o zdefiniowanie takiej granicy od wschodu i zachodu jako 25 m.

4. Wnoszę o obniżenie maksymalnej wysokości budynków wskazanej w punkcie 14 do 10 m, oraz maksymalnej wysokości pozostałych obiektów budowlanych do 20 m. W planie dużo jest mowy o ograniczeniu uciążliwości dla sąsiadującej strefy mieszkalnej jak i ochronie walorów krajobrazowych tej okolicy. Dopuszczenie zabudowy tak wysokiej jak wskazanej w planie, w sposób jawny narusza walory krajobrazowe okolicy, gdzie dominują las, łąki oraz budownictwo mieszkalne. W sposób negatywny wpłynie na warunki mieszkalne w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą.
5. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że straci ciągłość teren przeznaczony obecnie na strefę mieszkalną, który ciągnie się pasem od południowej strony trasy katowickiej. Powstanie rodzaj enklawy wpływającej niekorzystnie krajobrazowo ale również z punktu widzenia jakości zamieszkania na już zabudowaną strefę mieszkalną od wschodu i potencjalnie mogącą się rozwijać strefę mieszkalną od zachodu.

Wnoszę również uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże.

1. W dokumencie określającym prognozę oddziaływania na środowisko znajduje się szereg uchybień i stwierdzeń niezgodnych ze stanem faktycznym. Wnoszę o zrewidowanie dokumentu opierając się na obiektywnych obserwacjach i oględzinach terenu przez niezależnego biegłego, a nie dokumentach które są już stanowczo przedawnione. Nawiązuję między innymi do listy materiałów, które wymienione są na ostatniej stronie dokumentu, datowane na między innymi 2011, 2006 oraz 2003 rok. Nie mogą one być podstawą prawidłowej oceny wpływu na środowisko. Poniżej kilka aspektów, które są niezgodne z prawdą i dowodzą, że Gmina oceniając wpływ na środowisko oraz decydując o zmianach warunków użytkowania tego terenu nie miała wiedzy na temat terenu w opracowaniu.
2. Na stronie 11 dokumentu, pojawia się stwierdzenie, że „w obszarze występują grunty rolne z gatunkami roślin uprawnych...”. Jest to niezgodne z prawdą, na obszarze nie uprawia się roli, nie znajdują się tam rośliny uprawne.
3. Na stronie 12 dokumentu pojawia się stwierdzenie, że „na analizowanym obszarze nie były prowadzone szczegółowe badania występującej tam fauny. Należy zakładać iż jest ona tutaj uboższa niż w innych rejonach gminy”. Proszę o informację na jakiej podstawie wprowadzona taką właśnie opinię. Na tym terenie znajdują swoją ostoję liczne gatunki ptaków, w tym bażanty, dzięcioły, sójka zwyczajna, myszołowy. Mieszkam już tam 10 lat i sam codziennie jestem świadkiem wysokiej liczebności ptaków gnieźdzących się na tym terenie. Na terenie poruszają się sarny, dziki, lisy, zaskrońce i inne zwierzęta typowe dla tego typu terenów leśnych. Proszę o

informację dlaczego uznano że fauna na tym obszarze jest uboższa i jakie inne gatunki zwierząt występują na innych terenach Gminy skoro są 'bogatsze' w faunę.

4. Wskazuję jednocześnie, że gatunek zaskrońca zwyczajnego, który zamieszkuje ten teren jest od 1995 roku objęty całkowitą ochroną. Podobnie jest z licznie gnieźdzącą się na tym terenie sówką zwyczajną, myszołowem, gatunkami dzięciołów. Proszę o informację, jak Gmina zamierza zadbać o los gatunków chronionych, skoro na terenie mają się pojawić ogromne hale i parkingi i czy tego typu decyzja była uzgadniana z przedstawicielami ochrony środowiska.
5. Na stronie 13 opracowania znajduje się informacja, że „W obszarze opracowania tymi elementami <przyrody> są zadrzewienia śródpolne oraz pastwisko charakteryzujące się niską różnorodnością biologiczną. Agrocenozy są w dużym stopniu kształtowane i kontrolowane przez człowieka i charakteryzują się niewielkim stopniem naturalności i są niemal całkowicie przekształcone.”. To stwierdzenie jest niezgodne ze stanem faktycznym. Roślinność nie jest tutaj kształtowana ani kontrolowana przez człowieka i przez 10 lat nie było tam osoby która miałaby wpływ na kształtowanie zadrzewień. Na obszarze znajduje się duża ilość zadrzewień, w szczególności sosny, niestety w dużej mierze zniszczonej w wyniku wycinki około 2 lat temu. Te drzewa to „samosiejki”. Nikt tych roślin nie posadził i ich nie kształtuje.
6. Nawiązując do powyższego punktu, na tej samej stronie opracowania znajduje się informacja o wymogach dotyczących planowania przestrzennego w Obszarze Chronionym Krajobrazu Doliny Rawki, w którym znajduje się ten obszar. Pada tam stwierdzenie zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Stoi to w sprzeczności z zapisem przytoczonym przeze mnie w poprzednim punkcie, który stwierdza, że zadrzewienia śródpolne tam są. Jak Gmina zamierza zaadresować zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych wskazany w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie Obszaru Chronionego, skoro na tym terenie dopuszczalna ma być budowa hal produkcyjno – usługowych?
7. W nawiązaniu do punktu poprzedniego, proszę również o informację, na jakiej podstawie wydano pozytywną opinię zezwalającą na przeprowadzenia wycinki na tym obszarze, skoro obszar jest w strefie Chronionego Krajobrazu, w którym zabrania się niszczenia zadrzewień śródpolnych.

Nie zgadzam się również z poniższymi zapisami w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże.

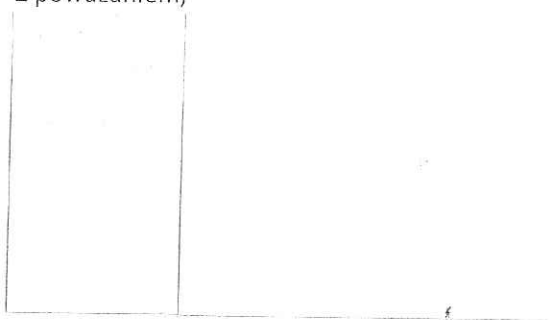
1. Na stronie 15 pada poniższe stwierdzenie: „Projekt planu w dostateczny sposób zabezpiecza środowisko przed zagrożeniami jakie mogą zaistnieć dla środowiska z powyższych problemów. Przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną i usługową oraz składy i magazyny jest najodpowiedniejszym przeznaczeniem dla obszarów sytuowanych przy trasach szybkiego ruchu.” Dlaczego została wydana taka opinia, skoro na stronach 16 i 17 dokumentu podane jest 8 elementów, które w jasny sposób negatywnie wpłyną na środowisko. Są to między innymi zniszczenie profilu glebowego, powstawanie źródeł zanieczyszczeń i hałasu. Z punktu widzenia środowiska, bardziej odpowiednia dla tego terenu byłaby dotychczasowa funkcja mieszkalna.
2. Na stronie 17 opracowania znajduje się tabela pokazująca wpływ na komponenty środowiska. Proszę o wytłumaczenie, dlaczego hałas i emisja zanieczyszczeń zostały zaklasyfikowane jako

krótkoterminowy skutek wynikający ze zmiany planu. Według inwestora, na terenie ma stanąć pokaźnej wielkości zakład produkcyjny, drogi spełniające funkcję wewnętrznej komunikacji oraz parkingi, głównie dla TIRów które odbierały tam będą towary. Jeśli tak się stanie, wpływ na hałas i zanieczyszczenia będzie długoterminowy.

3. Na stronie 17 i 18 opracowania pada stwierdzenie, że „Jednakże zapisane w projekcie planu, w terenie 1 PU maksymalne powierzchnie zabudowy i minimalne powierzchnie biologicznie czynne pozwolą ograniczyć zakres tej degradacji do niezbędnego minimum.” Plan wskazuje te wskaźniki jako maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45% i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%. Czysta logika podpowiada, że dopuszczenie powierzchni zabudowy do prawie połowy terenu, nie ogranicza zakresu degradacji powierzchni glebowej do minimum. 30% powierzchni biologicznie czynnej to niski wskaźnik i także na to nie wskazuje.
4. Na stronie 20 opracowania pada stwierdzenie, że ‘Projekt planu nie wnosi niekorzystnych ustaleń pod względem zagrożeń dla środowiska i ekologicznych warunków życia ludzi.’ Nie zgadzam się z tym stwierdzeniem. Realizacja zmiany planu będzie miała niekorzystny wpływ na warunki życia ludzi ze względu na pogorszenie warunków krajobrazowych, bliskość wysokich budynków, hałas wywołany działalnością hali oraz komunikacji (TIRy) oraz zanieczyszczenie środowiska wywołane przejazdem tych maszyn.
5. Na stronie 21 opracowania pisze że „Reasumując, należy stwierdzić, że intensyfikacja zagospodarowania terenów pociągnie za sobą zmiany w strukturze gatunkowej flory i fauny omawianego obszaru i otoczenia. Niekoniecznie będą to tylko zmiany negatywne, należy również dostrzec wiele pozytywnych zmian dla świata roślin i zwierząt.” Proszę o podanie pozytywnych zmian dla świata roślin i zwierząt, skoro takie stwierdzenie padło, natomiast brakuje logicznych argumentów. Przypominam, że na tym obszarze występują gatunki zwierząt prawnie chronionych o czym nie ma wzmianki w opracowaniu.
6. Na stronie 21 opracowania dużo jest mowy o wpływie na krajobraz ale pada stwierdzenie: „Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym planem nie powstaną obiekty wpływające dysharmonijnie na krajobraz”. Dopuszczenie budynków do wysokości 12 m, dopuszczenie powierzchni biologicznie czynnej do niskiego minimum 30%, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 45% jasno stoi w sprzeczności z wyżej wymienioną opinią. Tego typu zabudowa będzie miała niekorzystny, dysharmonijny wpływ na krajobraz, który składa się teraz głównie z łąk, lasu i kilku budynków mieszkalnych.
7. Na stronie 23 opracowania pada stwierdzenie, że „Ustalenia planu przedstawiają także rozwiązania mające na celu przeciwdziałanie powstawania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych”, dodatkowo „wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, do których ogranicza się prawo realizacji budynków”. Co jest nieprawdą, ponieważ plan nie reguluje ostatniego z wyjątkiem strony południowej.
8. Na stronie 11 opracowania pisze „Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112) określa wymagane wartości w zależności od źródła, przeznaczenia terenu i pory doby. Teren objęty

opracowaniem nie podlega ochronie pod względem akustycznym." Dlaczego opracowanie nie wskazuje skutków wpływu poziomu hałasu na środowisko terenów ościennych, które w rozumieniu rozporządzenia chronione są?

Z poważaniem,





Radziejowice, 21.10.2020r.

P. M. Sobol

26.10.2020

Szanowna Pani Urszula Ciężka,

Wójt Gminy Radziejowice

ul. Kubickiego 10, Radziejowice

Wniosek w odpowiedzi na ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie z dnia 14 października 2020 dotyczące uchwały nr XXIII/167/2020 z dnia 9 marca 2020.

Wnoszę poniższe uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ORAZ prognozy oddziaływania na środowisko:

1. Wnoszę o unieważnienie procedury sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego uchwałą XXIII/167/2020 z dnia 9 marca 2020. Swoją opinię motywuję licznymi zapisami w wyżej wymienionym projekcie planu, które nie mają podstawy prawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy w sposób twierdzący odnoszą się do zgodności planu ze studium kierunków zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze, co nie jest zgodne z prawdą, gdyż w momencie wyłożenia planu jak i w dniu składania niniejszego wniosku, na tym terenie ciągle obowiązuje forma studium uchwalona w roku 2006, dopuszczająca na tym obszarze budownictwo mieszkalne a nie produkcyjno-usługowe. W projekcie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się więc wiele uchybień i zapisów niezgodnych z stanem faktycznym. W szczególności:

A. W pierwszym akapicie projektu znajduje się zapis mówiący, że 'ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice' co nie jest zgodne z prawdą na dzień wyłożenia planu, jako że Studium zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza na tym obszarze zabudowy produkcyjno-usługowej.

B. Na załączniku nr 1 do planu, czyli rysunku terenu, pojawia się obszar 'PU4' który w obowiązującym na dzień wyłożenia planu Studium nie jest zdefiniowany.

C. Prognoza oddziaływania na środowisko i punkt 2.2 wskazuje, że 'ustalenia planu nie naruszają zasad użytkowania i zagospodarowania terenu określonego w Studium', co jest niezgodne z obowiązującym na moment wyłożenia planu Studium, gdyż Studium zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza na tym obszarze zabudowy produkcyjno-usługowej.

2. Wnoszę o unieważnienie procedury sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego uchwałą XXIII/167/2020 z dnia 9 marca 2020 w związku z uchybieniami procedury planistycznej zdefiniowanej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności nie wzięcia pod uwagę uwag zgłaszanych przez mieszkańców do zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice na tym terenie (uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmian w Studium z XIV/108/2019 z dnia 16 września 2019). Uwagi te powinny zostać rozstrzygnięte, przed sporządzeniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie. Uwagi do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały złożone dnia 30 września 2020. Odpowiedź na wnioski do Studium została udzielona dnia 6 października 2020 na podstawie zarządzenia nr 47/2020 Wójta Gminy Radziejowice. Projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego został wyłożony dnia 14 października 2020. Zaledwie tygodniowy okres czasu pomiędzy odpowiedzią na wnioski i momentem wyłożenia planu, dowodzi, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany zanim zostały wzięte pod uwagę uwagi mieszkańców do dokumentu nadrzędnego wobec planu, czyli zmian do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice.

Z poważaniem,



Radziejowice, 23.10.2020r.

Wójt Gminy Radziejowice

Pani Urszula Ciężka

ul. Kubickiego 10, Radziejowice

WNIOSEK

Dotyczy: Ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie z dnia 14 października 2020 dotyczące uchwały nr XXIII/167/2020 z dnia 9 marca 2020.

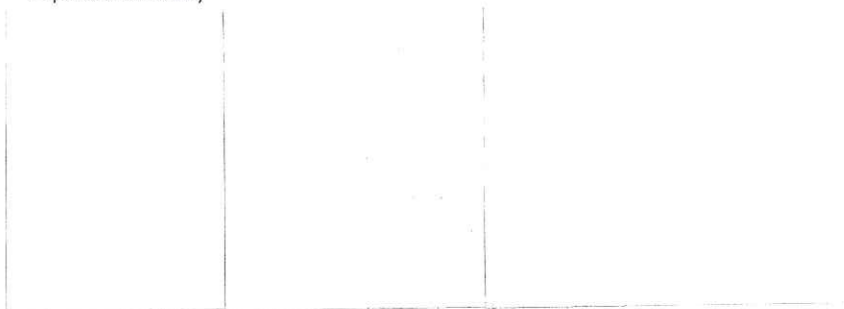
Wnoszę o unieważnienie procedury sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego uchwałą XXIII/167/2020 z dnia 9 marca 2020. W projekcie planu jest wiele niezgodności, które nie mają podstawy prawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy w wymienionym projekcie powinny być zgodne ze studium, a w momencie wyłożenia planu jak i w dniu składania niniejszego wniosku, na tym terenie ciągle obowiązuje forma studium uchwalona w roku 2006, dopuszczająca na tym obszarze budownictwo mieszkalne a nie produkcyjno-usługowe. Ustalenia projektu planu nie powinny naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice, a na dzień wyłożenia planu Studium zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza na tym obszarze zabudowy produkcyjno-usługowej. Dodatkowo w projekcie pojawia się obszar oznaczony jako PU4, który w obowiązującym na dzień wyłożenia planu Studium nie jest w ogóle zdefiniowany.

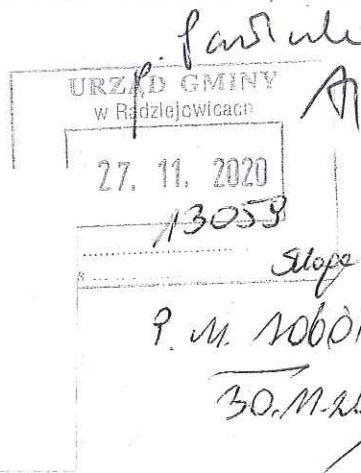
Prognoza oddziaływania na środowisko również nie jest zgodna z obowiązującym na moment wyłożenia planu Studium, gdyż Studium nie dopuszcza na tym obszarze zabudowy produkcyjno-usługowej.

Dodatkowo w ogóle nie zostały wzięte pod uwagę uwagi zgłoszone przez mieszkańców do zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice na tym terenie (uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmian w Studium z XIV/108/2019 z dnia 16 września 2019). Uwagi powinny zostać rozstrzygnięte, przed sporządzeniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie. Projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do wglądu dnia 14 października 2020. Zaledwie tygodniowy okres czasu pomiędzy odpowiedzią na wnioski do Studium (odpowiedź udzielona 6.10.2020r) i momentem wyłożenia planu, dowodzi, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany zanim zostały wzięte pod uwagę uwagi mieszkańców do dokumentu nadrzędnego wobec planu, czyli zmian do Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice (o czym świadczy również ogłoszenie z dnia 26.05.2020 dot. uchwały XXIII/167/2020 z dnia 09.03.2020 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. fragmentu Krze Duże).

Z poważaniem,





Grodzisk Mazowiecki, 27-Listopad-2020 r.

Wójt Gminy Radziejowice
ul. Kubickiego 10
96-325 Radziejowice

**Uwagi do PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZIEJOWICE
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI KRZE DUŻE (OBRĘB EWID. KRZE)**

W związku z OGŁOSZENIEM WÓJTA GMINY RADZIEJOWIC O WYŁOŻENIU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI KRZE DUŻE (OBRĘB EWID. KRZE) WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, wnoszę następujące uwagi.

1. Pkt 4.1 opracowania - klimat akustyczny prognozy oddziaływania na środowisko stwierdza, że Teren objęty opracowaniem nie podlega ochronie pod względem akustycznym.

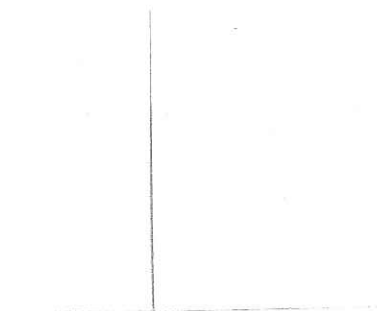
Uważam jednak że tereny bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym projektem przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową takiej ochronie podlegają (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. 2014 poz. 112). Z tego powodu powinien być szerzej opracowany wpływ hałasu i wskazane zagrożenia wzrostu hałasu ponad dopuszczalne normy dla sąsiednich terenów mieszkalnych. Projektowany obszar oddalony jest od osi drogi krajowej nr 8 granicą północną o 380m a granicą południową aż o 630m, a więc dla większości tego obszaru oraz terenów sąsiadujących od wschodu i zachodu nie mają zastosowania przytoczone w pkt.8 opracowaniu argumenty o prawdopodobnym wzroście poziomu normatywnego hałasu na dystansie 320-420 metrów od osi drogi oraz przekroczenia wartość normatywna dla pory nocnej od 5 dB do 10 dB na dystansie 240 metrów. Argumenty te nie dotyczą planowanego obszaru a więc obszary w bezpośrednim sąsiedztwie o przeznaczeniu mieszkalnym powinny być chronione przed nadmiernym hałasem na poziomie zgodnym w w.w. rozporządzeniem.

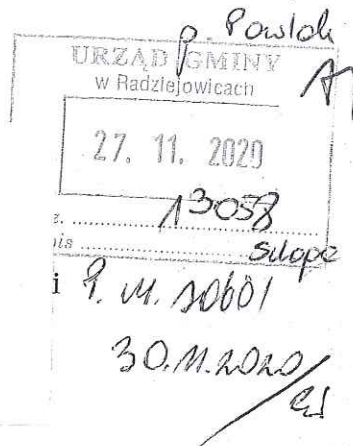
2. Pkt 4.1 opracowania - Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, określa że najbliższym połączonym obszarem prawnie chronionym jest rezerwat przyrody

DąbrowaRadziejowska. Obszar ten oddalony jest od obszaru objętego planem o ok. 2,7 km w linii prostej na północny zachód.

W opracowaniu pominięty został fakt że znacznie bliżej położony jest Rezerwat przyrody Stawy Gnojna im. rodziny Bieleckich, który znajduje się 1,7 km w linii prostej na południe od obszaru objętego projektem. Ponadto w tym samym kierunku w odległości zaledwie 900m znajduje się inny kompleks stawów dla których są czynione starania o utworzenie obszaru chronionej przyrody.

Uważam że powinien zostać przebadany wpływ projektu na oba wymienione obszary ekosystemów o dużych walorach przyrodniczych.





Grodzisk Mazowiecki, 27-Listopad-2020 r.

Wójt Gminy Radziejowice
ul. Kubickiego 10
96-325 Radziejowice

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W związku z OGŁOSZENIEM WÓJTA GMINY RADZIEJOWIC O WYŁOŻENIU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI KRZE DUŻE (OBRĘB EWID. KRZE) WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, wnioskuję o przyjęcie następujących uwag do planowanego projektu:

Dotyczy działek 122/2 obręb ewidencyjny Krze.

1. W związku z §14 pkt 3.a projektu MPZP

Uważam że dla planowanego obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 PU należy zaplanować od strony zachodniej pas strefy zieleni izolacyjnej co najmniej o szerokości co najmniej 10m analogiczny jak został zaprojektowany od strony wschodniej.

Pas taki został zaprojektowany od strony wschodniej dla ochrony terenów przeznaczonych na cele mieszkalne i powinien także być zaprojektowany od strony zachodniej ponieważ obszar objęty planem umieszczony jest w obszarze o przeznaczeniu mieszkalnym zarówno od strony zachodniej jak i wschodniej. Tylko zastosowanie wysokiej zieleni izolacyjnej da jakąś minimalną szansę na wykorzystanie sąsiednich terenów zgodnie z ich aktualnie planowanym przeznaczeniem czyli na cele mieszkalne. 10 m to dość mała szerokość ale może umożliwić wykorzystanie przyległych terenów przez ich właścicieli zgodnie z aktualnie planowanym przez gminę kierunkiem - zabudowy mieszkaniowej.

2. §14 projektu określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%, a maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%, Uważam że założenie to powinno być realizowane głównie wzdłuż granicy wschodniej i zachodniej z obszarami o innym przeznaczeniu -przeznaczeniu mieszkalnym. I taki zapis powinien być umieszczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania. Powinien być umieszczony zapis że teren nie zabudowany oraz obszar powierzchni biologicznie czynnej musi być usytuowany przede wszystkim wzdłuż granicy wschodniej i zachodniej planowanego obszaru.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice w punkcie 3.3.2 - Wytyczne szczegółowe dla obszarów – PU4. sugeruje takie rozwiązanie w celu ochrony terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu. Choć studium przewiduje taką ochronę dla obszarów przyległych, to jednak nie zostało to w żaden sposób uwzględnione w omawianym projekcie MPZP. Zapewniony znaczny dystans od obiektów zabudowy przemysłowej mógłby ochronić przyległe tereny mieszkalne od nieprzydatności na cele mieszkaniowe i nie ograniczać ich właścicieli w użytkowaniu tych terenów.

3. Projekt MPZP §14 pkt2b dopuszcza wybudowanie pozostałych obiektów budowlanych do wysokości 45m. Uważam że jest zbyt duża dopuszczalna wysokość i powinna być znacznie ograniczona tym bardziej że w otoczeniu obszaru objętego projektem brak jest równie wysokich budynków.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice w wytycznych szczegółowych dla obszaru PU4 (obszaru objętego omawianym projektem MPZP) przewidziano wysokość zabudowy do 15 m, przy czym w planach miejscowych dopuszcza się stosowanie większych wysokości stosownie do wysokości otoczenia.

Natomiast w projekcie MPZP dopuszcza się maksymalną wysokość budynków – 12,0 m, a maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 45,0 m, W otoczeniu jak wspomniano brak równie wysokich obiektów budowlanych. Tak wysokie obiekty mogą także wpłynąć negatywnie na ochronę krajobrazu kulturowego.

4. W projekcie MPZP nie umieszczono żadnego zapisu o zapewnieniu odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne. Uważam że w MPZP powinien być zapis że przy ustalaniu wysokości i umiejscowienia budynków w planach należy zapewnić odpowiednie nasłonecznienia sąsiednich terenów przeznaczonych do pełnienia funkcji mieszkalnych. Taki zapis ochronny dla przyległych terenów mieszkalnych jest niezbędny dla zapewnienia możliwości wykorzystania przyległych terenów na cele mieszkaniowe a więc cele zgodne z kierunkiem zagospodarowania tych terenów przyjętym przez Gminę Radziejowice.

Do podobnego zapisu choć tylko dla terenów pełniących funkcje mieszkalne zobowiązywało poprzednie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice jednak po ostatniej zmianie i utworzeniu obszaru PU4 dla projektowanego MPZP zapisy takie zostały usunięte ze studium nie mniej jednak uważam że jeśli Gmina Radziejowice pozostawia przyległe tereny nadal z przeznaczeniem mieszkaniowym to brakiem takiego uregulowania może pozbawić je faktycznie możliwości pełnienia tej funkcji. Bez ochrony przed zacienieniem na przyległych terenach niby mieszkalnych nie będzie można wybudować domu mieszkalnego zapewniając wystarczającą ilość światła.

Bez ochrony przed zacienieniem może nawet zostać znacznie ograniczona możliwość użytkowania przyległego terenu od strony zachodniej jako terenu upraw polowych.

5. W projekcie MPZP powinien być zapis o konieczność zachowania wartościowych otwarc widokowych przy planowaniu wysokości i umiejscowienia budynków. Analogicznie jak w pkt4 zapis taki stanowi ochronę sąsiednich terenów o przeznaczeniu mieszkalnym i był przewidziany w studium przed ostaną zmianą.

