

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola (obszar I)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	14.11.2022r.		<p>Nie zgadzam się z planowaną zmianą przeznaczenia terenu działki 531/6, tj. poszerzeniem do 10m, przedłużeniem i połączeniem z drogą publiczną (1KD/D).</p> <p>Działka 531/6 stanowi współwłasność właścicieli i nie jest terenem drogi publicznej, lecz jest wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości 8 m i stanowi rozwiązanie komunikacyjne dla obsługi 5 działek: 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz 531/5.</p> <p>Zgodnie z zatwierdzonym przez Wójta Gminy Żabia Wola podziałem nieruchomości (Decyzja z dnia 29.04.2013 r. ZPG.6831.1.18.2013) działka 531/6 o pow. 0,1057 ha jest wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości 8 m i stanowi rozwiązanie komunikacyjne dla obsługi 5 działek: 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz 531/5. Działka 531/6 nie jest drogą publiczną, lecz prywatną, stanowiącą współwłasność właścicieli działek 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz 531/5.</p> <p>Proponowana w projekcie planu szerokość drogi 10m spowodowałaby zmniejszenie powierzchni tych działek. W związku z tym, działki nr ew. 531/4, 531/3 oraz 531/1 nie osiągnęłyby wymaganej minimalnej powierzchni działki budowlanej, która wynosi 1000 m² i przestałyby nadawać się pod zabudowę mieszkaniową. W szczególności działka 531/1 traci najwięcej powierzchni ze względu na swój kształt. Droga wewnętrzna o szerokości 8m jest zgodna z obowiązującym planem zagospodarowania, jak również z zapisami projektu zmian MPZP, tj. dla obsługi od 5 do 9 działek. Ponadto, wyznaczona droga wewnętrzna (działka nr ew. 531/6) ma</p>	531/1, 531/2, 531/3, 531/4, 531/6		X	<p>Uwaga nieuwzględniona w części</p> <p>Ulica Sadowa pozostanie w 8m liniach rozgraniczających, z uwagi na względy bezpieczeństwa i zapewnienie w przyszłości prawidłowej obsługi terenu pod względem komunikacyjnym, zostanie zaprojektowane połączenie ul. Ogrodowej i ul. Sadowej o szerokości 8m i oznaczone symbolem KDW.</p>

			<p>wydzielony teren do zawracania o szerokości 14m x 14m i z założenia ma służyć jedynie do obsługi tych 5 działek. Poszerzenie, przedłużenie drogi wewnętrznej (działka nr ew. 531/6) i połączenie z drogą publiczną (1KD/D) spowodowałaby zmiany w powierzchni nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr ew. 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz zmianę przeznaczenia terenu działki 531/6, która stanowi współwłasność właścicieli i nie jest terenem drogi publicznej.</p>			
2	02.12.2022		<p>W związku z możliwością złożenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragment miejscowości Żabia Wola (obszar I) składamy prośbę o zmianę przeznaczenia działki nr 13/19 z przeznaczenia parkingowego na działkę usługowo-mieszkaniową.</p> <p>Prośbę swą motywujemy tym, iż obecnie powstające budynki mieszkalno-usługowe na działkach nr 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17 w zupełności zaspokajają miejsca parkingowe dla tego typu budynków, ponieważ są usytuowane z trzech stron tych budynków. Dla zobrazowania sytuacji załączamy mapę z istniejącymi już miejscami parkingowymi oraz z planowanymi. Na działce o numerze 13/19, która jest naszą własnością nie zamierzamy utworzyć w przyszłości parkingu. Natomiast jeżeli kiedyś zajdzie taka potrzeba to działka z przeznaczeniem usługowo-mieszkalnym nie wyklucza stworzenia dodatkowo kilku miejsc parkingowych. Za pozytywne rozpatrzenie naszej prośby z góry dziękujemy.</p>	13/19		<p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Konieczne jest zapewnienie miejsc postojowych z uwagi na obsługę komunikacyjną terenów 5MN/U, 5U oraz 6MN/U, w którym dopuszczone są dodatkowo usługi użyteczności publicznej, w tym usługi handlu do 800m² powierzchni sprzedaży.</p>

3	08.12.2022	<p>Po zapoznaniu się z w/w dokumentem mój niepokój budzi pomysł budowy strefy przemysłowo-usługowej i usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie naszych domów. Ta zabudowa istnieje tu od 30- 40 lat wszyscy zainwestowali swoje oszczędności żeby móc spokojnie tu mieszkać wychowywać tu swoje dzieci i wnuki.</p> <p>Nasza sytuacja pogorszyła się wraz z przebudową trasy S8. Świetne rozwiązanie dla kierowców i GDDKiA, dramat dla mieszkańców. Mamy tak głośno, że w nocy nie ma mowy o uchyleniu nawet łucika bo nikt nie zaśnie a w dzień jest tak samo. Bardzo czekałam na nowy Miejscowy Zagospodarowania naszej gminy żeby zobaczyć czy zaszły jakieś zmiany w rozwiązaniach związanych z przeznaczeniem gruntów w naszej okolicy. Kiedy zobaczyłam przeznaczenie okolicznych działek na przemysł i usługi byłam zszokowana. Nowy MPZP w odróżnieniu od wcześniejszego z roku 2000 zawiera zmienioną definicję przeznaczenia terenu oznaczonego literą „U” czyli usługi, nowa definicja zawiera wszystkie usługi jakie można wymyślić a przede wszystkim takie, które my mieszkańcy uważamy za uciążliwe. Pamiętam Pana spotkania wyborcze gdzie byliśmy przekonywani, że będzie Pan dbał o mieszkańców. Teraz ja oczekuję, że Pan wywiąże się z swoich obietnic. Ja mieszkam na swojej działce od 40 lat. Inni jeszcze dłużej a niektórzy od niedawna. Moja posiadłość jest w rękach rodziny od ponad 70 lat. Pradziadkowie otrzymali ten grunt z reformy rolnej i spłacali go razem z dziadkami Następnie odziedziczyli go moi rodzice a teraz ja jestem właścicielem tej nieruchomości. Kiedyś były to grunty rolne a później oznaczone literą „M” (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). W roku 2020 zleciłam geodecie podział całej nieruchomości na działki mieszkaniowe o zabudowie jednorodzinnej. Decyzję o podziale otrzymałam 12 stycznia 2021 r. to działki od 34/5 do 34/13 oznaczone symbolem MI, z uwagą o braku możliwości zabudowy dz.34/13 (rezerwacja terenu przez GDDKiA) obecnie tereny wzdłuż drogi 1 KDL zostały odblokowane i działka 34/1 3może być samodzielna działką budowlaną.</p> <p>- w związku z powyższym proszę o zmianę zapisu w planie że wszystkie działki posiadają możliwość indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopisanie (oznaczenia MN) Obecnie powinien zostać zapis U/MN Dla mnie to bardzo ważne bo to są działki dla moich wnuków.</p> <p>-w polu 1 PU proszę o pozostawienie istniejącego lasu (wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego), który tu rośnie co najmniej od 60 lat. Można go wykorzystać jako -bufor ograniczający hałas w/w działki nie tylko dla moich działek ale również dla zabudowy jednorodzinnej z pola oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, oraz MN/U.</p> <p>Jednocześnie proszę o rozważenie czy w polu oznaczonym 2U i 3U nie ograniczyć zakresu usług do wybranych, mało uciążliwych bez konieczności obsługi wprowadzania ruchu transportu ciężkiego powyżej 10 t. Proponuję np. sklep ogólnobranżowy, mały zakład gastronomiczny, wulkanizacja, fryzjer, krawiec, usługi np. budowlane, stolarskie, wulkanizacja,</p>	34/5-34/13		X	<p>Uwaga uwzględniona Działki 34/5-34/13 zostaną przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.</p> <p>X Uwaga nieuwzględniona w części W projekcie MPZP wprowadzona zostanie strefa ochronna ciekłu wodnego oznaczona symbolem R/Z (tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień).</p> <p>X Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na lokalizację terenów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi serwisowej oraz wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Żabia Wola strefę produkcyjno – usługową projekt MPZP przewidywał będzie na tym obszarze zabudowę usługową (2U, 3U).</p>
---	------------	---	------------	--	---	---

		<p>ogrodzony plac zabaw dla dzieci z własnym parkingiem dla samochodów osobowych i małą gastronomią. W centrum gminy już nie ma miejsca a działki, te które zostały warto pozostawić na cele gminne. Taki plac ucieszyłby naszych mieszkańców i dzieci nie tylko z naszej Gminy. Mamy dużo młodych małżeństw z dziećmi a możemy ściągnąć jeszcze więcej. Może uda się pozyskać dofinansowanie z Unii europejskiej. Mamy przedszkola, szkołę i żłobki, teraz jest szansa na podniesienie poprzeczki jeszcze wyżej to zaprocentuje.</p> <p>Ponadto chciałabym zaprosić Pana Wójta i Radę Gminy na wycieczkę po drodze 1 KDL i ulicy Przejazdowej (mogę być Państwa przewodnikiem) bo mam wrażenie, że dotychczas nikt nie zadał sobie trudu obejrzenia terenu przed powstaniem tego planu. To projekt wykonany palcem po papierze wygeneruje duże koszty dla naszej Gminy. I tak np. skręt z ul. Przejazdowej TIR-em na drogę 1KDL nie jest możliwy bo te samochody muszą mieć pas do skrętu podwójnej szerokości,(są tam również chodniki). żeby wjechać „TIR” samochody z przeciwnego pasa muszą się wycofać. Ulica Przejazdowa jest wąska nie ma się gdzie zatrzymać więc zarówno duże samochody jak i osobowe np. kierowcy korzystający z telefonów lub nawigacji zatrzymują się na przystanku autobusowym żeby nie ograniczać przejazdu innym pojazdom. W związku z tym autobusy nie mają się gdzie zatrzymać. Uważamy, że wprowadzenie dużych samochodów doprowadzi do zniszczenia tego co uzyskaliśmy wraz z przebudową S8: nowych nawierzchni, przydrożnych rowów odwadniających, nieutwardzonych poboczy oraz chodników. Bardzo proszę Pana Wójta o zastanowienie się nad tym czy Urząd Gminy będzie stać na ciągłe naprawy i konieczne przebudowy.</p> <p>W imieniu wszystkich mieszkańców Gminy proszę o spowodowanie żeby sołtysi w ważnych sprawach dla mieszkańców przynosili do skrzynek na listy kartki z informacją np. o nowych planach MZPP mimo że ustawodawca tego nie wymaga. Zamieszczając takie informacje tylko na stronie Gminy wykluczamy osoby starsze, które nie posługują się Internetem a osoby młode mają tyle problemów, że również mogą nie zauważyć tej informacji Proszę o rozważenie tej prośby.</p>		X	<p>Uwaga uwzględniona W projekcie planu zostanie powiększony tzw. trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu drogi o symbolu 1KD/L z drogą o symbolu 2KD/L kosztem terenu o symbolu 3U.</p> <p>Uwaga bezzasadna Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu MPZP niemniej jednak prośba zostanie rozważona.</p>	
4	13.12.2022	<p>W związku z wyłożonym do wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola (Obszar I), zgłaszamy nasz sprzeciw co do zaplanowanego przebiegu dróg.</p> <p>Jako mieszkańcy tego terenu nie zgadzamy się na poszerzenie ul. Ogrodowej, połączenie jej z ulicą równoległą, przylegającą do działek 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz 531/6 oraz poszerzenie tej ulicy kosztem wskazanych działek. Poszerzenie ulic i połączenie tych dwóch ulic nie jest w interesie mieszkańców. Poszerzenie ul. Ogrodowej spowoduje wejście ulicy tuż pod okna istniejących domów, zniszczy integralność terenów biologicznie czynnych na istniejących działkach, zwiększy ruch samochodowy na tym terenie.</p>	531/1, 531/2, 531/3, 531/4, 531/6		X	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Ulica Ogrodowa zaprojektowana zostanie w linii istniejących ogrodzeń, z wyjątkiem nieruchomości, których ogrodzenia zlokalizowane są w drodze. Z uwagi na względy bezpieczeństwa i zapewnienie w przyszłości prawidłowej obsługi terenu pod względem komunikacyjnym, zostanie zaprojektowane połączenie ul. Ogrodowej i ul. Sadowej o szerokości 8m. Ulica Sadowa pozostanie w 8m liniach rozgraniczających. Zaprojektowany układ komunikacyjny oznaczony będzie symbolem KDW.</p>

5	13.12.2022	<p>W związku z wyłożonym do wglądu projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola (Obszar I) pomiędzy ulicą Warszawską a Serwisówką zgłaszamy nasz sprzeciw do niniejszego projektu. Jako mieszkańcy ulicy Ogrodowej oraz właściciele okolicznych działek sprzeciwiamy się zmianom wprowadzanym przez ten projekt, nie zgadzamy się na poszerzenie ulicy Ogrodowej, budowę ulicy równoległej do ulicy Ogrodowej i połączenie obu ulic, co przewiduje wyłożony projekt.</p> <p>1. Zgodnie z informacją otrzymaną 14 listopada w Urzędzie Gminy na spotkaniu w sprawie wyłożonego projektu planu otrzymaliśmy informację, że zmiany w przebiegu wyżej wymienionych ulic zostały przygotowane przez Pracownię Urbanistyczno-Projektową w Wiskitkach na zlecenie Urzędu Gminy, nie było to zrobione na wniosek któregośkolwiek z mieszkańców. Nie jest nam znana uchwała Rady Gminy, która upoważniała Wójta do zlecenia przygotowania planu zmiany szerokości ulic Ogrodowej, budowy ulicy równoległej do niej oraz połączenia tych ulic. Dodatkowo warto dodać, że wcześniej przygotowany był podobny plan w ramach planu urbanistycznego przygotowanego przez firmę Dom i Miasto Sp. z o.o. należąca do Czesława Bieleckiego I mieszkańcy stanowczo sprzeciwili się proponowanym wtedy zmianom. Nie jest dla nas jasne czym kierował się Wójt zlecając prace projektowe i wydając pieniądze gminne, gdyż na pewno nie było to robione z woli mieszkańców i właścicieli posesji znajdujących się przy ul. Ogrodowej oraz ulicy równoległej do niej i nie było to zlecone przez Radę Gminy jeśli dobrze rozumiemy. Zamiar przygotowania niniejszego planu nie był dyskutowany z mieszkańcami, których nieruchomości znajdują przy ulicach, które mają być poszerzane lub wręcz wybudowane. Urząd Gminy zlecając prace nad planem kierował się bliżej nieokreślonym interesem osób trzecich z brakiem poszanowania woli mieszkańców na tych terenach i brakiem poszanowania środków gminnych wydawanych na ten cel.</p> <p>2. Ul. Ogrodowa jest ślepą uliczką, drogą wewnętrzną, dojazdową do posesji, które się na niej znajdują. Mieszkańcy sami finansowali jej budowę i nie było i nie jest naszą intencją, aby stała się drogą przelotową. Nie chcemy zwiększać ruchu na ul. Ogrodowej, chcemy, aby pozostała cichą ulicą.</p> <p>3. Nie chcemy także poszerzać ulicy Ogrodowej. W chwili obecnej nie ma problemu z dojazdem na posesję, nie ma problemu z wymijaniem się samochodów, a duże pojazdy takie jak TIR, Straż Pożarna czy śmieciarki też dają sobie radę. Straż pożarna interweniowała na naszej ulicy kilkakrotnie i wjeżdżała największymi samochodami strażackimi bez problemu. Nie widzimy powodów rujnowania naszych nieruchomości, aby poszerzać ul. Ogrodową, tym bardziej, że dla części mieszkańców byłoby to bardzo uciążliwe i pogorszyło znacznie ich warunki życia. Osoby przygotowujące plan (jak przyznała Pani architekt), nie były nigdy na ulicy Ogrodowej, a zaplanowały poszerzenie tej ulicy kosztem posiadłości należących do mieszkańców. Niektóre domy znajdują się blisko</p>	Działki przy ul. Ogrodowej oraz 531/1, 531/2, 531/3, 531/4, 531/6		X	<p>Uwaga nieuwzględniona w części</p> <p>Ulica Ogrodowa zaprojektowana zostanie w linii istniejących ogrodzeń, z wyjątkiem nieruchomości, których ogrodzenia zlokalizowane są w drodze.</p> <p>Z uwagi na względy bezpieczeństwa i zapewnienie w przyszłości prawidłowej obsługi terenu pod względem komunikacyjnym, zostanie zaprojektowane połączenie ul. Ogrodowej i ul. Sadowej o szerokości 8m. Ulica Sadowa pozostanie w 8m liniach rozgraniczających. Zaprojektowany układ komunikacyjny oznaczony będzie symbolem KDW.</p>
---	------------	---	---	--	---	---

		<p>istniejącej ulicy i poszerzenie ulicy oznaczałoby przesunięcie drogi pod okna tych mieszkańców, na co nie ma zgody nikogo.</p> <p>4. Poszerzenie ul. Ogrodowej zniszczyłoby także integralność terenów zielonych na naszych działkach i zmniejszyło tereny biologicznie czynne. Już dziś przy dużych deszczach zdarzało się, że niektóre posesje były zalewane. Z kolei w lecie poziom wód powierzchniowych i gruntowych bardzo spada. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, a w szczególności wycięcie drzew znajdujących się przy drodze znacznie pogorszy gospodarkę wodną na tym terenie, na co nie wyrażamy zgody.</p> <p>5. Ulica równoległa do ulicy Ogrodowej miałaby przebiegać na terenie, który w tej chwili jest w obwodzie działek 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz 531/6. właściciel tych działek również nie wyraża zgody na rozbudowę drogi kosztem jego posesji. Miałaby być to droga w zasadzie tylko na jego potrzeby (o ile Urząd Gminy nie miał innych planów), więc jeśli nie ma jego zgody to brak zasadności ekonomicznej takiego przedsięwzięcia.</p> <p>6. Połączenie ul Ogrodowej i równoległej ulicy jest kosztownym przedsięwzięciem za pieniądze gminne, które nie służy mieszkańcom i jest wbrew woli mieszkańców okolicznych posiadłości. Nie widzimy sensu ekonomicznego takiej inwestycji. Już wcześniej zgłaszaliśmy nasz sprzeciw na tego typu rozwiązania, niemniej Urząd Gminy wraca znów z planem połączenia ulic pomimo naszego sprzeciwu.</p> <p>Nie zgadzamy się na zwiększony ruch na ulicy Ogrodowej. Jest to ulica dojazdowa wybudowana za nasze pieniądze i nie zgadzamy się na skomunikowanie tej drogi z terenami inwestycyjnymi znajdującymi się przy Serwisówce, gdyż nie takie jest przeznaczenie tej ulicy (Jest to ulica dojazdowa do posesji). Tereny inwestycyjne mogą mieć dojazd tylko bezpośrednio z Serwisówki, a połączenie dróg proponowane w wyłożonym projekcie de facto pozwoli na korzystanie z dróg wewnętrznych i dojazd do terenów inwestycyjnych poprzez drogi wewnętrzne, z obejściem przepisów dotyczących terenów inwestycyjnych. Nie zgadzamy się na takie zmiany.</p> <p>7. Zgodnie z wyłożonym projektem, Urząd Gminy przewiduje zwiększenie wartości nieruchomości znajdujących się w Obszarze I . Dodatkowo nakłada na część właścicieli wyższe stawki związane z większą wartością nieruchomości (stawka wyznaczona to 10%). Nie widzimy żadnych podstaw do takiego oszacowania wzrostu wartości okolicznych nieruchomości. Zwiększenie wartości dotyczyć będzie tylko kilku nieruchomości, głównie nieruchomości inwestycyjnej znajdującej się przy Serwisówce. Co do nieruchomości mieszkalnych ich wartość zmniejszy się znacznie z uwagi na pogorszenie jakości życia mieszkańców, na co wyraźnie wskazuje Prognoza Oddziaływania na Środowisko (Obszar I) załączona do okazanego planu.</p>		<p style="text-align: center;">X</p>	<p style="text-align: center;">X</p>	<p>Uwaga uwzględniona Zgodnie z zapisami projektu MPZP zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu inwestycyjnego (6PU) z drogi o symbolu 5KDW i 1KD/D.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmiany. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, <u>a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w okresie 5 lat od wprowadzenia zmiany</u>, wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Projekt planu ustala stawkę na poziomie 10%.</p>
--	--	---	--	--------------------------------------	--------------------------------------	--

		<p>8. Projekt planu dla Obszaru I został przygotowany wbrew woli mieszkańców i z brakiem poszanowania ich jakości życia. W Prognozie Oddziaływania na Środowisko przygotowanym do wyłożonego projektu dla Obszaru I czytamy, że przewiduje się „pogorszenie warunków akustycznych, pogorszenie stanu higieny atmosfery, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, powstanie miejsc wytwarzania odpadów i ścieków, w tym odpadów niebezpiecznych i ścieków przemysłowych, w sytuacjach awaryjnych zagrożenie dla jakości wód podziemnych i powierzchniowych, zwiększenie zapotrzebowania na wodę”. warto dodać, że mieszkańcy już skarżą się na zły stan powietrza, hałas oraz na słabe ciśnienie lub wręcz brak wody w miesiącach letnich, czy problemy z oczyszczalnią ścieków, która jak się okazuje, nie ma już wolnych mocy przerobowych. Tych tematów gmina nie zaadresowała do tej pory pomimo zgłaszanych skarg przez mieszkańców, a proponuje zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, które jeszcze pogorszą sytuację. Reasumując, nie zgadzamy się na zaproponowane w wyłożonym projekcie planu zmiany. Proponowane zmiany zmniejszą wartość rynkową naszych nieruchomości i pogorszą nam znacznie jakość życia.</p> <p>Dodatkowo, prosilibyśmy o powiadamianie mieszkańców ul. Ogrodowej listownie o wszelkich projektach zmian planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących wyżej wskazanego obszaru. Rozumiemy, że nie jest to wymagane przepisami, ale byłibyśmy wdzięczni za informowanie nas o takim fakcie listownie lub bezpośrednio (przez Sołtysa np.) w przyszłości.</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu, w tym: powstanie nowych zabudowań mieszkalnych i usługowych oraz powstanie ciągów komunikacyjnych - skutkuje pogorszeniem warunków akustycznych, pogorszeniem stanu higieny atmosfery, ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, powstaniem miejsc wytwarzania odpadów i ścieków, w tym odpadów niebezpiecznych i ścieków przemysłowych. Projekt MPZP zawiera zapisy ograniczające ujemne skutki zawartych w nim ustaleń jak np. <u>ustalenie zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska</u> czy wskazanie, iż <u>wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny</u>. Ponadto projekt planu wprowadza szereg rozwiązań mających na celu i łagodzenie i kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko, jak np. strefowanie funkcji poprzez wprowadzanie terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w rejonie węzła komunikacyjnego, wskazanie stopnia realizacji powierzchni biologicznie czynnej w ramach poszczególnych terenów, ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, jej gabarytów, formy dachu jak również komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej. Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami.</p> <p>Uwaga bezzasadna Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu MPZP niemniej jednak prośba zostanie rozważona.</p>
6	13.12.2022	<p>Kupując dom nie byliśmy poinformowani i nie było w planach zagospodarowania przestrzennego o tym iż ul. Ogrodowa będzie ulicą przelotową. Czuję się wprowadzona w błąd przez Urząd Gminy i oszukana. Jeśli plany przebudowy się urzeczywistnią wystąpię na drogę prawną o odszkodowanie.</p>	7/12			<p>Uwaga bezzasadna Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu MPZP, obowiązujący MPZP nie przewiduje połączenia ulicy Ogrodowej z inną drogą wewnętrzną.</p>

7	12.12.2022		<p>Zgodnie z art.112 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późniejszymi zmianami) ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska „ w szczególności poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie - oraz zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. <p>Do odpowiedniego zarządzania poziomem hałasu w środowisku odnosi się też wiele innych aktów normatywnych zarówno polskich, jak i europejskich w tym m.in. Konstytucja RP, dyrektywa 2002/49/WE parlamentu Europejskiego i Rady z 25 czerwca 2002. Zwiększony poziom hałasu i dokuczliwy szum, który niesie się w głąb naszego sołectwa (obejmującego dwie wsie Wycinki Osowskie i Zalesie) od trasy S8/E67 jest nie do zaakceptowania i jest mocno odczuwalny nawet na znacznie dalej położonych posesjach. Należy temu natychmiast przeciwdziałać wszelkimi metodami i dostępnymi narzędziami administracyjnymi nie dopuszczając do dalszej degradacji środowiska akustycznego wsi. Dotychczasowe nasze działania pozostały bez odzewu.</p> <p>Biorąc wszystkie powyższe aspekty przedłożonego MPZP oraz aktualny stan środowiska przede wszystkim akustycznego i biologicznego wnoszę o:</p> <p>1.Odstąpienie od ustanowienia obszarów 1PU i 1U</p> <p>2. Ustanowienia na obszarze 3MN min wielkości działek 2000m² w sposób umożliwiający budowę oczyszczalni przydomowych,</p> <p>ustanowienia w MPZP zabudowy jednorodzinnej jednolokalowej i stosownego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 80%, z obowiązkiem komponowania zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.</p>				<p>X Uwaga nieuwzględniona w części Z uwagi na lokalizację terenu 1PU w bezpośrednim sąsiedztwie drogi serwisowej oraz wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Żabia Wola strefę produkcyjno – usługową projekt MPZP przewidywał będzie na tym obszarze zabudowę produkcyjną, magazynową oraz usługową. Obiekty kubaturowe, które mogłyby zaistnieć w terenie 1PU mogą pełnić rolę ekranów akustycznych, mogą też stanowić elementy odbijające fale dźwiękowe. Teren oznaczony w projekcie MPZP symbolem 1U – tereny usługowe, zostanie zmieniony na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>X Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi nie jest wskazana minimalna powierzchnia działki wymagana do lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Zmieniające się technologie umożliwiają na coraz mniejszych działkach zastosowanie w/w sposobu oczyszczania ścieków bytowych. Projekt MPZP przewidywał będzie minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1000m².</p> <p>X Uwaga nieuwzględniona Ustalenie w zapisach planu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych jest niezgodne z obowiązującą definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przewidzianą w ustawie prawo budowlane. Powierzchnia biologicznie czynna ustalona w projekcie MPZP na poziomie 60% daje możliwość racjonalnego zagospodarowania wydzielonej działki budowlanej o minimalnej pow. 1000m².</p>
---	------------	--	--	--	--	--	---

		<p>3. Wprowadzenie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, które są rezultatem już aktualnej sytuacji w terenie i będą pogłębione w przypadku realizacji zgodnej z przedstawionym dokumentem.</p> <p>Uwagi i uzasadnienie stanowiska do przedłożonego MPZP dla Obszaru I Żabia Wola</p> <p>Analizując przedstawiony projekt MPZP dla obszaru I miejscowości Żabia Wola odnoszę się tylko i wyłącznie do strefy znajdującej się po stronie N/W trasy S8 bezpośrednio graniczącej z naszymi wsiami.</p> <p>1. Uważam, iż biorąc pod uwagę porządek urbanistyczny, strefy o charakterze produkcyjno/usługowym jak najbardziej winny być zlokalizowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych takich jak np. trasa S8. Ponadto strefy te o znaczącej powierzchni (np. przy węzłach komunikacyjnych w Nowej Bukówce czy Siestrzeni), usytuowane przed gęstymi zadrzewieniami i szerokimi pasami zieleni, przy właściwej architekturze budowlanej i dodatkowych zabezpieczeniach np. ekrany wydaje się, że winny stanowić alternatywę dla samych stosunkowo wąskich zadrzewień tłumiącą hałas.</p> <p>2. Tym niemniej biorąc pod uwagę powyższe (pkt.1), analizując szczegółowo przedstawiony MPZP, usytuowanie stref 1PU i 1U na tak niewielkim obszarze nie odniesie zamierzonego efektu wręcz przeciwnie znacznie pogłębi dyskomfort akustyczny i jego negatywne skutki na nasze zdrowie. Funkcji ochrony akustycznej tej z pewnością nie może też pełnić obszar 1R/Z i 2R/Z ze względu na ich charakter rolniczy.</p> <p>Wystarczy wnikliwie przeanalizować stan aktualny.</p> <p>- Brak ekranów akustycznych (o które aktualnie występujemy do Wojewody Mazowieckiego wspólną petycją Mieszkańców kilku wsi gminy Żabia Wola) przy promienistym usytuowaniu dróg ul. Przejazdowa i ul. Grodziska od strony trasy S8 powoduje tworzenie się szerokich kanałów akustycznych, którymi hałas samochodowy i szum komunikacyjny przedostają się do dalej położonych obszarów obu wsi.</p> <p>• Firma BSL usytuowana w obszarze 2PU w żaden sposób nie pełni funkcji ochrony akustycznej w terenie w żaden sposób nie tłumiąc hałasu. Niska zabudowa, niewielka powierzchnia, brak ekranów, nieskuteczne zadrzewienia i trasa S8 położona powyżej gruntu obszaru 2PU powodują przepływ hałasu ponad strefą 2PU.</p> <p>• Pomimo niewielkiego kompleksu leśnego 1ZL teoretycznie winnego chronić przed hałasem Mieszkańców ul. Motolotni, Księżycowej, Przejazdowej szum od trasy S8 jest nadmiernie dokuczliwy i przedostaje się dalej w głąb obu wsi.</p> <p>-Trudno jest też przebywać ze względu na dochodzący hałas od S8 na terenie 1ZL w obszarze przylegającym od strony N i W do strefy 1PU „m.in. okolice tzw. Żabiego Oczka, gdzie aktualnie nie ma już części zadrzewień i krzaków.</p> <p>- Strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną jest nie tylko niezwykle wąska, ale i dotyczy tylko izolacji od strony 1U, nie jest w ogóle ujęta w obszarze 1 PU od strony północnej (1WS i 2R/Z — strefami otwartymi)</p>		<p>X</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu, w tym: powstanie nowych zabudowań mieszkalnych i usługowych oraz powstanie ciągów komunikacyjnych - skutkuje pogorszeniem warunków akustycznych, pogorszeniem stanu higieny atmosfery, ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, powstaniem miejsc wytwarzania odpadów i ścieków, w tym odpadów niebezpiecznych i ścieków przemysłowych. Projekt MPZP zawiera zapisy ograniczające ujemne skutki zawartych w nim ustaleń jak np. <u>ustalenie zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska</u> czy wskazanie, iż <u>wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny</u>. Ponadto projekt planu wprowadza szereg rozwiązań mających na celu i łagodzenie i kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko, jak np. strefowanie funkcji poprzez wprowadzanie terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w rejonie węzła komunikacyjnego, wskazanie stopnia realizacji powierzchni biologicznie czynnej w ramach poszczególnych terenów, ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, jej gabarytów, formy dachu jak również komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej. Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami.</p> <p>Ponadto obiekty kubaturowe, które mogłyby zaistnieć w terenie 1PU, 3PU mogą pełnić rolę ekranów akustycznych, mogą też stanowić elementy odbijające fale dźwiękowe.</p>
				<p>X</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części</p> <p>Strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną w terenie 1U miała za zadanie oddzielać funkcjonalnie i optycznie obiekty mogące generować uciążliwość od terenów sąsiednich. Uwzględniając uwagę właściciela gruntu teren 1U</p>

		<p>Nie wydaje się, aby obszary 1PU /1U stanowiły na tyle atrakcyjny teren inwestycyjny dla dużych inwestorów dając nadzieję na spełnienie funkcji bariery dźwiękowej od strony trasy S8 (np. PANATTONI w Przeszkodzie), ponadto obawiamy się, iż w oczekiwaniu na inwestora degradacji ulegnie aktualna zielen tak jak miało to miejsce ok.2 lata temu na dużym terenie na tyłach Orłenu przy ul. Nowiny gdzie wycięto w pień całość zadrzewień pod spodziewaną inwestycją, której nadal nie ma.</p> <p>- Dla obszarów 1PU, 1MN i 3 MN nie wskazano żadnej granicy linii zabudowy od strony 1R/Z i 2R/Z co mogłoby oznaczać postawienie ściany budynków na samej granicy obszarów R/Z, co wydaje się nie rozwiązaniem biorąc pod uwagę, iż w przyszłości przy takim tempie rozwoju inwestycji obszary te mogą zniknąć z planu, generując problem „graniczny” na przyszłość.</p> <p>Brak wskazania granicy linii zabudowy dla stref 3MN, 1MN, 1PU dla obszaru 1R/Z i 2R/Z (tereny rolnicze: łąk, pastwisk, zadrzewień).</p> <p>- obszar 1U wielkością swą jest porównywalny z istniejącym już 3U. Obszar 3U aktualnie na swoje potrzeby businessowe stanowi teren otwarty i nie stanowi w żaden sposób bariery dźwiękowej od trasy. W przypadku powstania analogicznych potrzeb businessowych na 1U - ochrona będzie zerowa.</p> <p>- Wydaje się, iż dopuszczenie budowy ściany budynku w obszarze 1PU w odległości 10 m od jedyne go w okolicy cieku wód powierzchniowych 1WS naruszy aktualną równowagę hydro- i biologiczną.</p> <p>- Uważam, iż do momentu pozyskania inwestora winna przyświecać nam idea nie wydawania zezwoleń na wycinkę drzewostanu i zakrzaczeń. O ile pamiętam wycinka w Przeszkodzie miała miejsce po pozyskaniu inwestora PANATTONI.</p> <p>Ponadto na potwierdzenie wielu moich obaw i wątpliwości czytamy m.in. w dokumencie PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ŻABIA WOLA-obszar I:</p> <p>„Najbardziej cenne pod względem szaty roślinnej są lasy oraz dolina cieku powierzchniowego w północnej części omawianego terenu. Ww. tereny tworzą lokalny ciąg</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>zostanie zmieniony na teren MN/U teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>W projekcie MPZP wprowadzona zostanie strefa ochronna cieku wodnego o szerokości 5m po północnej stronie cieku oraz o szerokości 10m po stronie południowej oznaczona symbolem R/Z.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie regulują konieczności ustalania linii zabudowy od konkretnych przeznaczeń terenów. Podczas analiz przeprowadzonych na etapie sporządzania projektu mpzp uznano, że nie ma potrzeby ograniczania zabudowy na terenach o symbolu 1PU, 1MN i 3MN od strony terenów o symbolu 1R/Z, 2R/Z.</p> <p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Uwzględniając uwagę właściciela gruntu teren 1U zostanie zmieniony na teren MN/U teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>W projekcie MPZP wprowadzona zostanie strefa ochronna cieku wodnego o szerokości 5m po północnej stronie cieku oraz o szerokości 10m po stronie południowej oznaczona symbolem R/Z. Istniejący sztuczny ciek oznaczony symbolem 1WS to rów melioracyjny. Zapisy planu w par. 12. ustalono ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez <u>zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.</u></p> <p>Uwaga bezzasadna</p> <p>MPZP nie może ustalać zasad dotyczących usuwania drzew i krzewów ponieważ zasady te określa ustawa o ochronie przyrody.</p>
--	--	---	--	----------------------------	---

		<p>ekologiczny." Dalej czytamy na str. 22.: „ W drzewostanach występuje sosna w bardzo zróżnicowanym wieku bo od 16 do 109 lat, poza tym duży udział ma brzoza w wieku od 67 do 78 lat, miejscami w tym kompleksie leśnym dominujący jest grab w wieku 56 lat. Z siedliskiem lasu wilgotnego związana jest olcha w wieku 78-88 lat. Lasy te pełnią funkcje ochronne są to lasy wodochronne.”</p> <p>- „Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu na terenie opracowania jest trasa S8. Droga ta charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu pojazdów samochodowych, przy znacznym udziale samochodów ciężkich.”</p> <p>- „Przewidywane jest zwiększenie rozmiarów emisji zanieczyszczeń, hałasu i wibracji wiążące się z funkcjonowaniem nowych terenów zabudowy wyposażonych w drogi dojazdowe, a tym samym i wzrostem natężenia ruchu samochodowego. Na omawianym terenie zostaną zainstalowane nowe, głównie punktowe źródła hałasu. W stosunku do stanu aktualnego powstaną nowe źródła wytwarzania ścieków i odpadów.”</p> <p>- „Lokalnie dojdzie do degradacji powierzchni leśnych. Zostaną zlikwidowane miejsca bytowania lokalnej fauny, w większości zwierzęta zamieszkujące ten rejon zostaną zmuszone do przeniesienia się na inne tereny. Realizacja nowej zabudowy, ogrodzeń poszczególnych działek oraz zwiększenie natężenia ruchu samochodów spowodują powstanie barier utrudniających przemieszczanie się zwierząt”- str. 13</p> <p>- „Jednocześnie należy przypuszczać, że tereny biologicznie czynne zostaną zagospodarowane zielenią urządzoną z udziałem zieleni wysokiej. Zmiana obecnego charakteru zagospodarowania terenów wpłynie niewątpliwie modyfikująco na warunki klimatu lokalnego.”</p> <p>- „Natomiast przez teren opracowania przebiega lokalny ciąg ekologiczny obejmujący kompleks leśny położony w zachodniej części terenu oraz przylegającą do niego dolinę bezimiennego ciek. Ciąg poza kompleksem leśnym obejmuje aktywne biologicznie ekosystemy łąkowo-polne położone w dolinie, przyległe zespoły zieleni wysokiej oraz niewielki powierzchniowo las. Zgodnie z ustaleniami planu w obrębie doliny dopuszcza się realizację zabudowy”.</p> <p>- „Planowane na tych terenach inwestycje mogą mieć wpływ na żyjących w tym rejonie przedstawicieli fauny (zniszczenie miejsc lęgowych, wypłoszenie zwierzyny podczas wykonywania prac budowlanych, płoszenie zwierzyny na skutek zwiększenia penetracji przez ludzi). Generalnie jednak w wyniku planowanego zagospodarowania nastąpi ograniczenie różnorodności biologicznej terenu”- str. 35</p> <p>„Niemniej jednak należy się spodziewać zwiększenia rozmiarów emisji zanieczyszczeń wiążące się z funkcjonowaniem nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej a przede wszystkim terenów produkcyjnych oraz magazynowych. Należy się liczyć ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego, w tym zwiększy się ilość samochodów ciężarowych głównie w rejonie terenów PU i U. Zatem stan czystości powietrza pogorszy się w</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>stosunku do stanu istniejącego na terenach przeznaczonych pod lokalizację nowych obiektów budowlanych. W rejonach, w których drogi o dużym natężeniu ruchu pojazdów samochodowych, przylegają do terenów PU może dochodzić do kumulacji zanieczyszczeń powietrza i okresowych przekroczeń dopuszczalnych stężeń.”</p> <p>- „Niemniej jednak w wyniku planowanego zainwestowania na całym terenie objętym planem nastąpi pogorszenie klimatu akustycznego. Zostaną zainstalowane nowe głównie punktowe, przede wszystkim na terenach PU. Na wyżej wymienionych terenach za emisję hałasu będą odpowiedzialne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - procesy technologiczne, - urządzenia wentylacyjne, ewentualnie chłodnicze, - procesy załadunku i rozładunku towarów i materiałów, - ruch pojazdów po wewnętrznych drogach.” <p>- „W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi dalsze ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej.”</p> <p>- „Biorąc pod uwagę planowane zainwestowanie omawianego terenu większość niekorzystnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze należy zaliczyć do nieuniknionych, będą się odnosić jednak głównie do obszaru objętego planem.</p> <p>Przewiduje się przede wszystkim:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pogorszenie warunków akustycznych, - pogorszenie stanu higieny atmosfery, - ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, - powstanie miejsc wytwarzania odpadów i ścieków, w tym odpadów niebezpiecznych oraz ścieków przemysłowych, w sytuacjach awaryjnych zagrożenie dla jakości wód podziemnych i powierzchniowych, - wzrost zapotrzebowania na wodę, energię elektryczną, gaz. „ — str.46 <p>Licząc na ponowną wnikliwą analizę proponowanego MPZP dla omawianego przeze mnie obszaru.</p>				
8	14.12.2022	<p>Zgodnie z art.112 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr25, poz. 150, z późniejszymi zmianami) ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska „ w szczególności poprzez . utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie . oraz zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. Do odpowiedniego zarządzania poziomem hałasu w środowisku odnosi się też wiele innych aktów normatywnych zarówno polskich, jak i europejskich w tym m.in. Konstytucja RP, dyrektywa 2002/49/WE parlamentu Europejskiego i Rady z 25 czerwca 2002. Zwiększony poziom hałasu i dokuczliwy szum, który niesie się w głąb naszego sołectwa (obejmującego dwie wsie Wycinki Osowskie i Zalesie) od trasy S8/E67 jest nie do zaakceptowania i jest mocno odczuwalny nawet na znacznie dalej położonych posesjach. Należy temu natychmiast przeciwdziałać wszelkimi metodami i dostępnymi narzędziami administracyjnymi nie dopuszczając do dalszej degradacji środowiska akustycznego wsi. Dotychczasowe nasze działania pozostały bez odzewu.</p>				

		<p>2. Tym niemniej biorąc pod uwagę powyższe (pkt.1), analizując szczegółowo przedstawiony MPZP, usytuowanie stref 1PU i 1U na tak niewielkim obszarze nie odniesie zamierzonego efektu — wręcz przeciwnie znacznie pogłębi dyskomfort akustyczny i jego negatywne skutki na nasze zdrowie.</p> <p>MPZP dla miejscowości Żabia Wola - Obszar I.</p> <p>Funkcji ochrony akustycznej tej z pewnością nie może też pełnić obszar 1R/Z i 2R/Z ze względu na ich charakter rolniczy. Wystarczy wnikliwie przeanalizować stan aktualny.</p> <p>Brak ekranów akustycznych (o które aktualnie występujemy do Wojewody Mazowieckiego wspólną petycją Mieszkańców kilku wsi gminy Żabia Wola) przy promienistym usytuowaniu dróg ul. Przejazdowa i ul. Grodziska od strony trasy S8 powoduje tworzenie się szerokich kanałów akustycznych, którymi hałas samochodowy i szum komunikacyjny przedostają się do dalej położonych obszarów obu wsi. Firma BSL usytuowana w obszarze 2PU w żaden sposób nie pełni funkcji ochrony akustycznej w terenie w żaden sposób nie tłumiąc hałasu.</p> <p>Niska zabudowa, niewielka powierzchnia, brak ekranów, nieskuteczne zadrzewienia i trasa S8 położona powyżej gruntu obszaru 2PU powodują przepływ hałasu ponad strefą 2PU.</p> <p>Pomimo niewielkiego kompleksu leśnego 1ZL teoretycznie winnego chronić przed hałasem Mieszkańców ul. Motolotni, Księżycowej, Przejazdowej szum od trasy S8 jest nadmiernie dokuczliwy i przedostaje się dalej w głąb obu wsi.</p> <p>Trudno jest też przebywać ze względu na dochodzący hałas od S8 na terenie 1ZL w obszarze przylegającym od strony N i W do strefy 1PU „m.in. okolice tzw. Żabiego Oczka, gdzie aktualnie nie ma już części zadrzewień i krzaków.</p> <p>-Strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną jest nie tylko niezwykle wąska, ale i dotyczy tylko izolacji od strony 1U, nie jest w ogóle ujęta w obszarze 1 PU od strony północnej (1WS i 2R/Z — strefami otwartymi)</p> <p>Nie wydaje się, aby obszary 1PU /1U stanowiły na tyle atrakcyjny teren inwestycyjny dla dużych inwestorów dając nadzieję na spełnienie funkcji bariery dźwiękowej od strony trasy S8 (np. PANATTONI w Przeszkodzie), ponadto obawiamy się, iż w oczekiwaniu na inwestora degradacji ulegnie aktualna zieleń tak jak miało to miejsce ok.2 lata temu na dużym terenie na tyłach Orlenu przy ul. Nowiny gdzie wycięto w pień całość zadrzewień pod spodziewaną inwestycję, której nadal nie ma.</p> <p>- Dla obszarów 1PU, 1MN i 3MN nie wskazano żadnej granicy linii zabudowy od strony 1R/Z i 2 R/Z co mogłoby oznaczać postawienie ściany budynków na samej granicy obszarów R/Z, co wydaje się nie rozwiązaniem biorąc pod uwagę, iż w przyszłości przy takim tempie rozwoju inwestycji obszary te mogą zniknąć z planu, generując problem „graniczny” na przyszłość.</p> <p>Brak wskazania granicy linii zabudowy dla stref 3MN, 1MN, 1 PU dla obszaru 1R/Z i 2R/Z (tereny rolnicze: łąk, pastwisk, zadrzewień).</p>			<p>X</p> <p>X</p>	<p>poszczególnych terenów, ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, jej gabarytów, formy dachu jak również komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej. Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami.</p> <p>Ponadto obiekty kubaturowe, które mogłyby zaistnieć w terenie 1PU, 3PU mogą pełnić rolę ekranów akustycznych, mogą też stanowić elementy odbijające fale dźwiękowe.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w części Strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną w terenie 1U miała za zadanie oddzielać funkcjonalnie i optycznie obiekty mogące generować uciążliwość od terenów sąsiednich. Uwzględniając uwagę właściciela gruntu teren 1U zostanie zmieniony na teren MN/U <i>teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej</i>. W projekcie MPZP wprowadzona zostanie strefa ochronna cieklu wodnego o szerokości 5m po północnej stronie cieklu oraz o szerokości 10m po stronie południowej oznaczona symbolem R/Z.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie regulują konieczności ustalania linii zabudowy od konkretnych przeznaczeń terenów. Podczas analiz przeprowadzonych na etapie sporządzania projektu mpzp uznano, że nie ma potrzeby ograniczania zabudowy na terenach o symbolu 1PU, 1MN i 3MN od strony terenów o symbolu 1R/Z, 2R/Z.</p>
--	--	---	--	--	-------------------	---

		<p>- Obszar 1U wielkością swą jest porównywalny z istniejącym już 3U. Obszar 3U aktualnie na swoje potrzeby businessowe stanowi teren otwarty i nie stanowi w żaden sposób bariery dźwiękowej od trasy. W przypadku powstania analogicznych potrzeb businessowych na 1U - ochrona będzie zerowa.</p> <p>- Wydaje się, iż dopuszczenie budowy ściany budynku w obszarze 1PU w odległości 10 m od jedyne go w okolicy ciek u wód powierzchniowych 1WS naruszy aktualną równowagę hydro- i biologiczną.</p> <p>Uważam, iż do momentu pozyskania inwestora winna przyświecać nam idea nie wydawania zezwoleń na wycinkę drzewostanu i zakrzaczeń. O ile pamiętam wycinka w Przeszkodzie miała miejsce po pozyskaniu inwestora PANATTONI.</p> <p>Ponadto na potwierdzenie wielu moich obaw i wątpliwości czytamy m.in. w dokumencie PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ŻABIA WOLA - obszar I:</p> <p>„Najbardziej cenne pod względem szaty roślinnej są lasy oraz dolina ciek u powierzchniowego w północnej części omawianego terenu. Ww. tereny tworzą lokalny ciąg ekologiczny.” Dalej czytamy na str22.: „W drzewostanach występuje sosna w bardzo zróżnicowanym wieku bo od 16 do 109 lat, poza tym duży udział ma brzoza w wieku od 67 do 78 lat, miejscami w tym kompleksie leśnym dominujący jest grab w wieku 56 lat. Z siedliskiem lasu wilgotnego związana jest olcha w wieku 78-88 lat. Lasy te pełnią funkcje ochronne są to lasy wodochronne.”</p> <p>* „Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu na terenie opracowania jest trasa S8. Droga ta charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu pojazdów samochodowych, przy znacznym udziale samochodów ciężkich.”</p> <p>„Przewidywane jest zwiększenie rozmiarów emisji zanieczyszczeń, hałasu i wibracji wiążące się z funkcjonowaniem nowych terenów zabudowy wyposażonych w drogi dojazdowe, a tym samym i wzrostem natężenia ruchu samochodowego. Na omawianym terenie zostaną zainstalowane nowe, głównie punktowe źródła hałasu. W stosunku do stanu aktualnego powstaną nowe źródła wytwarzania ścieków i odpadów.”</p>		X	X	<p>Uwaga uwzględniona Uwzględniając uwagę właściciela gruntu teren 1U zostanie zmieniony na teren MN/U teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona W projekcie MPZP wprowadzona zostanie strefa ochronna ciek u wodnego o szerokości 5m po północnej stronie ciek u oraz o szerokości 10m po stronie południowej oznaczona symbolem R/Z. Istniejący sztuczny ciek oznaczony symbolem 1WS to rów melioracyjny. Zapisy planu w par. 12. ustalono ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez <u>zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.</u></p> <p>Uwaga bezzasadna MPZP nie może ustalać zasad dotyczących usuwania drzew i krzewów ponieważ zasady te określa ustawa o ochronie przyrody.</p>
--	--	--	--	---	---	--

		<p>„Lokalnie dojdzie do degradacji powierzchni leśnych. Zostaną zlikwidowane miejsca bytowania lokalnej fauny, w większości zwierzęta zamieszkujące ten rejon zostaną zmuszone do przeniesienia się na inne tereny. Realizacja nowej zabudowy, ogrodzeń poszczególnych działek oraz zwiększenie natężenia ruchu samochodów spowodują powstanie barier utrudniających przemieszczanie się zwierząt”- str. 13</p> <p>„Jednocześnie należy przypuszczać, że tereny biologicznie czynne zostaną zagospodarowane zielenią urządzoną z udziałem zieleni wysokiej. Zmiana obecnego charakteru zagospodarowania terenów wpłynie niewątpliwie modyfikująco na warunki klimatu lokalnego.”</p> <p>„Natomiast przez teren opracowania przebiega lokalny ciąg ekologicznych obejmujący kompleks leśny położony w zachodniej części terenu oraz przylegającą do niego dolinę bezimiennego ciek. Ciąg poza kompleksem leśnym obejmuje aktywne biologicznie ekosystemy łąkowo-polne położone w dolinie, przyległe zespoły zieleni wysokiej oraz niewielki powierzchniowo las. Zgodnie z ustaleniami planu w obrębie doliny dopuszcza się realizację zabudowy”.</p> <p>„Planowane na tych terenach inwestycje mogą mieć wpływ na żyjących w tym rejonie przedstawicieli fauny (zniszczenie miejsc łągowych, wypłoszenie zwierzyny podczas wykonywania prac budowlanych, płoszenie zwierzyny na skutek zwiększenia penetracji przez ludzi). Generalnie jednak w wyniku planowanego zagospodarowania nastąpi ograniczenie różnorodności biologicznej terenu”- str. 35</p> <p>„Niemniej jednak należy się spodziewać zwiększenia rozmiarów emisji zanieczyszczeń wiążące się z funkcjonowaniem nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej a przede wszystkim terenów produkcyjnych oraz magazynowych. Należy się liczyć ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego, w tym zwiększy się ilość samochodów ciężarowych głównie w rejonie terenów PU i U. Zatem stan czystości powietrza pogorszy się w stosunku do stanu istniejącego na terenach przeznaczonych pod lokalizację nowych obiektów budowlanych. W rejonach, w których drogi o dużym natężeniu ruchu pojazdów samochodowych, przylegają do terenów PU może dochodzić do kumulacji zanieczyszczeń powietrza i okresowych przekroczeń dopuszczalnych stężeń ...”</p> <p>„Niemniej jednak w wyniku planowanego zainwestowania na całym terenie objętym planem nastąpi pogorszenie klimatu akustycznego. Zostaną zainstalowane nowe głównie punktowe, przede wszystkim na terenach PU. Na wyżej wymienionych terenach za emisję hałasu będą odpowiedzialne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - procesy technologiczne, - urządzenia wentylacyjne, ewentualnie chłodnicze, - procesy załadunku i rozładunku towarów i materiałów, - ruch pojazdów po wewnętrznych drogach.” <p>„W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi dalsze ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej.”</p> <p>„Biorąc pod uwagę planowane zainwestowanie omawianego terenu większość niekorzystnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze należy zaliczyć do nieuniknionych, będą się odnosić jednak głównie do obszaru objętego planem.</p> <p>Przewiduje się przede wszystkim:</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - pogorszenie warunków akustycznych, - pogorszenie stanu higieny atmosfery, - ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, - powstanie miejsc wytwarzania odpadów i ścieków, w tym odpadów niebezpiecznych oraz ścieków przemysłowych, - w sytuacjach awaryjnych zagrożenie dla jakości wód podziemnych i powierzchniowych, - wzrost zapotrzebowania na wodę, energię elektryczną, gaz. „ — str. 46 <p>Licząc na ponowną wnikliwą analizę proponowanego MPZP dla omawianego przeze mnie obszaru.</p>				
9	14.12.2022	<p>Poniżej przedstawiam moje uwagi do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola (Obszar I). Uwagi odnoszą się do skutków jakie spowoduje dla posiadanej przeze mnie nieruchomości w Wycinkach Osowskich nr działki 97/21. W prognozie oddziaływania na środowisko czytam:</p> <p>„Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu na terenie opracowania jest trasa S8. Droga ta charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu pojazdów samochodowych, przy znacznym udziale samochodów ciężkich.”</p> <p>W punkcie 7.8 prognoza wymienia szereg zagrożeń jakie powoduje hałas. Jednocześnie wspomina, że celem planowania powinno być „...ograniczenie emisji zanieczyszczeń i hałasu..”. W związku z tym spodziewanym skutkiem wdrożenia nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (obszar I) będzie ograniczenie hałasu i wibracji. Jednakże w punkcie 11.3 stwierdza, że „Niemniej jednak w wyniku planowanego zainwestowania na całym terenie objętym planem nastąpi pogorszenie klimatu akustycznego.”</p> <p>W związku z tym w mojej opinii plan powinien dążyć do wprost przeciwnego skutku i tego oczekuję od nowego planu.</p> <p>Proszę o zastosowanie takich rozwiązań by Prognoza Oddziaływania na Środowisko Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (Obszar I) mogła stwierdzić, że hałas z aktualnego głównego źródła hałasu zostanie zniwelowany oraz, że nie spowoduje takich zmian, które punktowo mogą ten hałas wzmocnić. Szczególnie nie podoba mi się zmiana z aktualnego stanu Stref MU1 MU2 (Grafika 1) na strefę PU1 (Grafika 2). Strefa ta znajduje się w pobliżu mojej działki i wpłynie to negatywnie na wycenę posiadanej przeze mnie nieruchomości. Ponadto strefy te znajdują się w pobliżu jedynego większego terenu zielonego a jak czytamy w prognozie oddziaływania na środowisko, usytuowanie takiej strefy może spowodować:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pogorszenie stanu higieny atmosfery i klimatu akustycznego 2. możliwość wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska przyrodniczego <p>Las ten i tak z jednej strony graniczny z drogą, największym źródłem zanieczyszczeń okolicy, nowy Plan proponuje dodanie kolejnej strefy niebezpiecznej co zna pewno wpłynie na jego</p>				<p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona Celem prognozy jest określenie skutków wpływu realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, a także przedstawienie możliwości rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko, w tym na krajobraz. Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu, w tym: powstanie nowych zabudowań mieszkalnych i usługowych oraz powstanie ciągów komunikacyjnych - skutkuje pogorszeniem warunków akustycznych, pogorszeniem stanu higieny atmosfery, ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, powstaniem miejsc wytwarzania odpadów i ścieków, w tym odpadów niebezpiecznych i ścieków przemysłowych. Projekt MPZP zawiera zapisy ograniczające ujemne skutki zawartych w nim ustaleń jak np. <u>ustalenie zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska czy wskazanie, iż wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny</u>. Ponadto projekt planu wprowadza szereg rozwiązań mających na celu i łagodzenie i kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko, jak np. strefowanie funkcji poprzez wprowadzanie terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w rejonie węzła komunikacyjnego, wskazanie stopnia realizacji powierzchni biologicznie czynnej w ramach</p>

			stan. Biorąc pod uwagę powyższe zwracam się z prośbą o anulowanie tej zmiany i takie wprowadzenie zmian by dążyć do ograniczenia hałasu na terenie miejscowości Wycinki Osowskie.			poszczególnych terenów, ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, jej gabarytów, formy dachu jak również komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej. Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami. Z uwagi na lokalizację terenu 1PU w bezpośrednim sąsiedztwie drogi serwisowej oraz wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Żabia Wola strefę produkcyjno – usługową projekt MPZP przewidywał będzie na tym obszarze zabudowę produkcyjną, magazynową oraz usługową. Obiekty kubaturowe, które mogłyby zaistnieć w terenie 1PU mogą pełnić rolę ekranów akustycznych, mogą też stanowić elementy odbijające fale dźwiękowe.
10	14.12.2022		<p>Nie zgadzam się z planowaną zmianą przeznaczenia terenu działki 531/6, tj. poszerzeniem do 10m, przedłużeniem i połączeniem z drogą publiczną (1 KD/D)</p> <p>oraz zwiększeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy do 13,0m od granicy planu na terenie o symbolu 3MN/U.</p> <p>Zgodnie z zatwierdzonym przez Wójta Gminy Żabia Wola podziałem nieruchomości (Decyzja z dnia 29.04.2013 r. ZPG.6831.L18.2013) działka 531/6 o pow. 0,1057 ha jest wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości 8 m i stanowi rozwiązanie komunikacyjne dla obsługi 5 działek: 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz 531/5. Działka 531/6 nie jest drogą publiczną, lecz prywatną, stanowiącą współwłasność właścicieli działek 531/1, 531/2, 531/3, 531/4 oraz 531/5. Proponowana w projekcie planu szerokość drogi 10m oraz zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 13,0m spowodowałyby zmniejszenie powierzchni działki 531/5 oraz znacząco ogranicza wartość użytkową tej działki i możliwość zabudowy mieszkaniowej. Droga wewnętrzna o szerokości 8m jest zgodna obowiązującym planem zagospodarowania, jak również z zapisami projektu zmian MPZP, tj. dla obsługi od 5 do 9 działek. Ponadto, wyznaczona droga wewnętrzna (działka nr ew. 531/6) ma wydzielony teren do zawracania o szerokości 14m x 14m i z założenia ma służyć jedynie do obsługi tych 5 działek. Poszerzenie, przedłużenie drogi wewnętrznej (działka nr ew. 531/6) i połączenie z drogą publiczną (1KD/D) spowodowałyby zmiany w powierzchni nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr ew. 531/5 oraz zmianę przeznaczenia terenu działki 531/6, która stanowi współwłasność właścicieli i nie jest terenem drogi publicznej.</p>	531/5, 531/6		<p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w części Ulica Sadowa pozostanie w 8m liniach rozgraniczających ale z uwagi na względy bezpieczeństwa i zapewnienie w przyszłości prawidłowej obsługi terenu pod względem komunikacyjnym, zostanie zaprojektowane połączenie ul. Ogrodowej z ul. Sadową o szerokości 8m i oznaczone symbolem KDW.</p> <p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz obecne zagospodarowanie przy drodze powiatowej tj. położenie istniejących budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy pozostaje bez zmian.</p>

Wójt Gminy Żabia Wola

Piotr Rybka