

ZARZĄDZENIE NR 3/2024
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 12 stycznia 2024 roku

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola (Obszar I)**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023r., poz. 40 z późn. zm.), art. 17 pkt 12 w związku z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 roku (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1688) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. z 2023r., poz. 1094 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

- §1. Uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 23 listopada 2023 roku do 15 grudnia 2023 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola (Obszar I) rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.
- §2. Integralną częścią niniejszego zarządzenia jest załącznik Nr 1 zawierający wykaz uwag.
- §3. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej.
- §4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJTA GMINY
Żabia Wola

Piotr Rybka

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	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	29.12.2023r.		Ograniczenie dozwolonej wysokości obiektów mogących powstać na terenach objętych projektem planu z obecnych 15m do 10m.		1/PU		X	Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na lokalizację terenu 1P/U 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 oraz usługową. Ze względu na charakter zabudowy (np. wielkopowierzchniowe obiekty składowe) utrzymanie wysokości 15,0m jest uzasadnione. Jednocześnie obiekty kubaturowe, które mogłyby zaistnieć w terenach P/U mogą pełnić rolę ekranów akustycznych, stanowią elementy odbijające fale dźwiękowe.
2.			Ograniczenie możliwości wycinki istniejących drzew na granicy obszaru objętego zmianą MPZP tj. obszaru 1 P/U oraz 2 P/U z obszarem 2R/Z.		2R/Z		X	Uwaga nieuwzględniona MPZP nie może ustalać zasad dotyczących usuwania drzew i krzewów ponieważ zasady te określa ustawa o ochronie przyrody. Niemniej zadrzewienia zlokalizowane na granicy terenów mieszkaniowych z terenami inwestycyjnymi (1P/U) pozostaną utrzymane w dotychczasowym przeznaczeniu. Pas terenu, na który składają się strefy 1R/Z, 1WS oraz 2R/Z o minimalnej szerokości ok. 25 metrów, stanowiąc będąc integralną strukturą ekologiczną i jednocześnie bufor pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej a planowanymi terenami produkcyjno-usługowymi. Projektowany obszar ciągu ekologicznego, w celu ochrony istniejącego drzewostanu, będzie wskazywać funkcje rolnicze – łąk, pastwisk i zadrzewień z obowiązkiem zachowania min. 90% udziału powierzchni biologicznie czynnej

3.			<p>Ograniczenie ingerencji w warunki gruntowe - uwzględnienie w mpzp wpływu planowanych zmian na stosunki wodne mieszkańców dla których I warstwa wodonośna stanowi jedyne i główne źródło wody użytkowej.</p> <p>Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko pod wpływem planowanej działalności inwestycyjnej istotnym przekształceniom ilościowym i jakościowym ulegają przede wszystkim wody gruntowe I-szego poziomu wodonośnego stanowiące jedyne źródło wody użytkowej mieszkańców.</p> <p>Teren PU/1 graniczący z terenem 2R/Z jest terenem podmokłym i bagnistym. Zmiana i przekształcenie tego obszaru może istotnie wpłynąć na poziom wód gruntowych mieszkańców. Ingerencja w warunki gruntowe tego obszaru może zatem stanowić zagrożenie pozbawienia źródeł wody mieszkańców ul.Księżycowej.</p>		1P/U		X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Pochlanianie terenów niezainwestowanych jest konieczne do realizacji nowych inwestycji, a co za tym idzie rozwoju danej miejscowości. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera zapisy łagodzące prognozowane ujemne skutki zawartych w nim ustaleń. W ustaleniach dotyczących zasad ochrony środowiska i przyrody projekt planu <u>nakazuje ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.</u></p> <p>Ponadto projekt planu ustala zasadę odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza również stosowanie tymczasowych rozwiązań indywidualnych. Jak wynika z prognozy, <u>stwarza to zagrożenie dla jakości wód gruntowych jak również powierzchniowych, ale nie są to nowe zagrożenia wynikające z ustaleń planu.</u></p> <p>Podążając za wnioskami wynikającymi z cytowanej prognozy: <u>częściowe, dalsze uszczelnienie podłoża nie spowoduje istotnych oddziaływań na poziom wód gruntowych. Ewentualne odwodnienia, jak wspomniano wyżej będą miały charakter lokalny, będą krótkotwale, odwracalne, nie przewiduje się, że spowodują istotne oddziaływania na środowisko przyrodnicze.</u></p>
4.			<p>Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko stanowiącej załącznik do zmiany MPZP Nr 12/L/2022 nastąpi znaczne pogorszenie klimatu akustycznego. Pogorszenie to nastąpi w wyniku trzech czynników:</p> <ul style="list-style-type: none"> - braku drzew (w przypadku ich wycinki) stanowiących naturalną barierę akustyczną chroniącą mieszkańców przed nadmiernym hałasem trasy szybkiego ruchu, - potencjalną budową budynków przemysłowych będących źródłem dodatkowego hałasu dla mieszkańców; - brak gwarancji/zapewnienia barier dźwiękochłonnych ze strony gminy. <p>Zmiana MPZP, bez uwzględnienia niniejszych uwag, może znacząco przyczynić się do pogorszenia jakości życia mieszkańców oraz obniżenia wartości posiadanych przez nich nieruchomości jak również negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne.</p>		1P/U		X	<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. Projekt MPZP zawiera zapisy ograniczające ujemne skutki zawartych w nim ustaleń jak np. 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. Ponadto projekt planu <u>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.</u> Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami.</p> <p>Jednocześnie obiekty kubaturowe, które mogłyby zaistnieć w terenach P/U mogą pełnić rolę ekranów akustycznych, stanowią elementy odbijające fale dźwiękowe.</p>

WÓJT GMINY
Zabia Wola

Piotr Rybka