


Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb)

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.	5.01.2024		<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar pomiędzy ulicami: Chelmońskiego, Topolową, Kucki, Długa) wnoszę sprzeciw dotyczący stworzenia drogi 4KD/D na terenie działek 547/5 i 548/2, których jestem współwłaścicielką.</p> <p>Dojazd do mojej działki możliwy jest za pośrednictwem już istniejącej drogi prywatnej, którą wspólnie z sąsiadem wyznaczyliśmy i pod którą przeznaczaliśmy naszą własność. Droga ta jest drogą przelotową pomiędzy ulicami Widokową oraz Długą. Dojazd do mojej działki 547/3 możliwy jest za pośrednictwem drogi prywatnej. Mój dom zbudowany jest blisko drogi prywatnej. Przekształcenie jej w drogę gminną spowoduje znaczne zwiększenie ruchu komunikacyjnego zakłócając tym samym spokój i ciszę. W chwili obecnej z drogi tej korzystają wyłącznie osoby dojeżdżające do dwóch sąsiednich posesji, a co za tym idzie ruch jest znikomy i w żadnej sposób nie jest uciążliwy. Powstanie drogi gminnej 4KD/D spowoduje, że znaczna część jej użytkowników będzie skracała sobie dojazd do ulicy Długiej lub Widokowej poprzez naszą drogę wewnętrzną oznaczoną jako 10KDW. Wraz z sąsiadami sami ponosimy znaczne koszty utrzymania naszej drogi w dobrym stanie, a zwiększenie ruchu może spowodować szybsze jej uszkodzenie (tym bardziej po deszczach). Żeby temu zapobiec będziemy zmuszeni do założenia szlabanów z obu stron. Jest to dla mnie sytuacja nie do zaakceptowania, tym bardziej, że mieszkam na końcu drogi, a na drugim jej końcu mieszka moja siostra. Nie wyobrażam sobie pokonywania dwóch szlabanów, aby dojechać do siostry drogą, której jesteśmy współwłaścicielkami.</p>	547/5, 548/2	X		<u>Uwaga uwzględniona</u>

Dodatkowo pragnę zauważyć, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstał bez konsultacji z właścicielami gruntów, na których mają powstać nowe drogi. Pomimo sprzeciwu większości mieszkańców w 2022r. droga nadal widnieje na nowym planie. Dodatkowo zmieniono jej przeznaczenie z drogi wewnętrznej na drogę gminną - tłumacząc nam, że dzięki takiemu rozwiązaniu będziemy mogli ubiegać się o odszkodowanie. Informuję więc, że nie jestem zainteresowana żadnym odszkodowaniem, wykupywaniem gruntów przez gminę ani innymi rozwiązaniami ograniczającymi moją własność. Podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dn. 08.01.2024r. wszyscy obecni mieszkańcy byli przeciwni powstaniu drogi 4KD/D. Nasuwa się więc pytanie, komu ta droga ma służyć, skoro mieszkańcy, przez których tereny ma na przebiegać są jej przeciwni? Jeżeli droga ma służyć innym mieszkańcom, to dlaczego my mamy być pozbawiani naszej własności? Niech ci mieszkańcy na swoich gruntach wydzielią drogi, które będą spełniać wymogi stawiane przez gminę, a nie wzbogacać się naszym kosztem. W trakcie dyskusji wskazano newralgiczne punkty, do których nie ma dojazdu. Jako jeden z nich wskazano działki braci XXXXXXX (działki 545/11, 545/6, 545/7, 545/4). Aby zapewnić dojazd do tych działek należy je scalić, wydzielić drogę wewnętrzną, połączyć ją z drogą 9KDW, aby nie była drogą ślepa, a następnie ponownie podzielić działki (załącznik). Takie rozwiązania dla innych działek proponowała Pani Kowalik na spotkaniu 08.01.2024r. Takie samo rozwiązanie można zastosować również tutaj, bez krzywdy dla innych mieszkańców, którzy nie są zainteresowani poprowadzeniem kolejnej drogi przez ich tereny. Samo wyznaczenie drogi 4KD/D nie rozwiąże problemu, gdyż powstanie tylko dojazd z jednej strony do długich działek, których i tak nie da się podzielić na mniejsze z uwagi na brak dojazdu do kolejnej linii ewentualnych nowopowstałych działek. Kolejnym problematycznym punktem jaki wskazano na spotkaniu były działki Pani XXXXXXX i Pana mieszkającego w Siedlcach, z którym nie ma kontaktu. Jak wspomniano na spotkaniu 08.01.2024r. pracownicy gminy obiecali zorganizować oddzielne spotkanie dla ww. osób celem wyznaczenia dróg bezpośrednio na terenach tych osób, bez krzywdy dla pozostałych mieszkańców.

Jeżeli chodzi o połączenie ulicy Romana i Zdrojowej, aby nie były to ulice ślepe, to można je połączyć, prowadząc łącznik dookoła istniejącego siedliska Pana XXXXXXX, przez działkę 549/17. Brak zgody Pana XXXXXXX na zapewnienie dojazdu do jego działek przez jego tereny nie może być powodem, aby pozbawiać nas możliwości decydowania o naszej własności i tworzenia drogi na naszych terenach. Jak widać istnieje możliwość zapewnienia dojazdu do wszystkich działek po

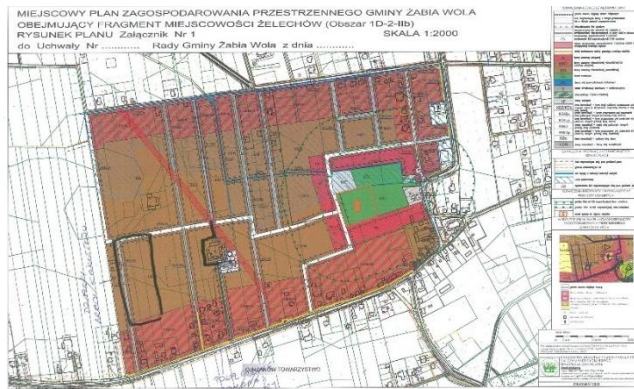
		<p>terenach właścicieli, którzy nie zadbali o zapewnienie dojazdu do swoich gruntów. Nie widzimy uzasadnienia, dla którego inni mają się wzbogacać naszym kosztem.</p> <p>Podsumowując, nie wyrażam zgody na wydzielenie drogi gminnej na wskazanych wyżej działkach stanowiących moją współwłasność. Informuję tym samym, że w przypadku odrzucenia mojego sprzeciwu, będę decyzję gminy zaskarżać we wszystkich możliwych instytucjach. Liczę, że tym razem uwagi zarówno moje, jak i pozostałych sąsiadów zostaną wnikliwie przeanalizowane, a nie jak w 2023r. posegregowane na kategorii i z góry odrzucone przez Radnych (wg protokołu z komisji planowania przestrzennego z dn. 18.01.2023r. decyzją Radnych wszystkie uwagi dotyczące dróg zostały odrzucone bez wnikliwego zapoznania się z nimi.</p>				
						
2.	25.01.2024 r.	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar pomiędzy ulicami: Chelmońskiego, Topolową, Kucki, Długą) wnoszę sprzeciw dotyczący stworzenia drogi 4KD/D na terenie działek 547/5 i 548/2, których jestem współwłaścicielką.</p> <p>Dojazd do mojej działki możliwy jest za pośrednictwem już istniejącej drogi prywatnej, którą wspólnie z sąsiadem wyznaczyliśmy i pod którą przeznaczaliśmy naszą własność. Droga ta jest drogą przelotową pomiędzy ulicami Widokową oraz Długą. Dojazd do mojej działki 547/3 możliwy jest za pośrednictwem drogi prywatnej. Mój dom zbudowany jest blisko drogi prywatnej. Przekształcenie jej w drogę gminną spowoduje znaczne zwiększenie ruchu komunikacyjnego zakłócając tym samym</p>	547/5, 548/2	X		<u>Uwaga uwzględniona</u>

		<p>spokój i ciszę. W chwili obecnej z drogi tej korzystają wyłącznie osoby dojeżdżające do dwóch sąsiednich posesji, a co za tym idzie ruch jest znikomy i w żadnej sposób nie jest uciążliwy. Powstanie drogi gminnej 4KD/D spowoduje, że znaczna część jej użytkowników będzie skracała sobie dojazd do ulicy Długiej lub Widokowej poprzez naszą drogę wewnętrzną oznaczoną jako 10KDW. Wraz z sąsiadami sami ponosimy znaczne koszty utrzymania naszej drogi w dobrym stanie, a zwiększenie ruchu może spowodować szybsze jej uszkodzenie (tym bardziej po deszczach). Żeby temu zapobiec będziemy zmuszeni do założenia szlabanów z obu stron. Jest to dla mnie sytuacja nie do zaakceptowania, tym bardziej, że mieszkam na końcu drogi, a na drugim jej końcu mieszka moja siostra. Nie wyobrażam sobie pokonywania dwóch szlabanów, aby dojechać do siostry drogą, której jesteśmy współwłaścicielkami. Dodatkowo pragnę zauważyć, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstał bez konsultacji z właścicielami gruntów, na których mają powstać nowe drogi. Pomimo sprzeciwu większości mieszkańców w 2022r. droga nadal widnieje na nowym planie. Dodatkowo zmieniono jej przeznaczenie z drogi wewnętrznej na drogę gminną - tłumacząc nam, że dzięki takiemu rozwiązaniu będziemy mogli ubiegać się o odszkodowanie. Informuję więc, że nie jestem zainteresowana żadnym odszkodowaniem, wykupywaniem gruntów przez gminę ani innymi rozwiązaniami ograniczającymi moją własność. Podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dn. 08.01.2024r. wszyscy obecni mieszkańcy byli przeciwni powstaniu drogi 4KD/D. Nasuwa się więc pytanie, komu ta droga ma służyć, skoro mieszkańcy, przez których tereny ma na przebiegać są jej przeciwni? Jeżeli droga ma służyć innym mieszkańcom, to dlaczego my mamy być pozbawiani naszej własności? Niech ci mieszkańcy na swoich gruntach wydziela drogi, które będą spełniać wymogi stawiane przez gminę, a nie wzbogacać się naszym kosztem. W trakcie dyskusji wskazano newralgiczne punkty, do których nie ma dojazdu. Jako jeden z nich wskazano działki braci XXXXXXX (działki 545/11, 545/6, 545/7, 545/4). Aby zapewnić dojazd do tych działek należy je scalić, wydzielić drogę wewnętrzną, połączyć ją z drogą 9KDW, aby nie była drogą ślepa, a następnie ponownie podzielić działki (załącznik). Takie rozwiązania dla innych działek proponowała Pani Kowalik na spotkaniu 08.01.2024r. Takie samo rozwiązanie można zastosować również tutaj, bez krzywdy dla innych mieszkańców, którzy nie są zainteresowani poprowadzeniem kolejnej drogi przez ich tereny. Samo wyznaczenie drogi 4KD/D nie rozwiąże problemu, gdyż powstanie tylko dojazd z jednej strony do długich działek, których i tak nie da się podzielić na mniejsze z uwagi na brak dojazdu do kolejnej linii</p>				
--	--	---	--	--	--	--

ewentualnych nowopowstałych działek. Kolejnym problematycznym punktem jaki wskazano na spotkaniu były działki Pani XXXXXXXXXX i Pana mieszkającego w Siedlcach, z którym nie ma kontaktu. Jak wspomniano na spotkaniu 08.01.2024r. pracownicy gminy obiecali zorganizować oddzielne spotkanie dla ww. osób celem wyznaczenia dróg bezpośrednio na terenach tych osób, bez krzywdy dla pozostałych mieszkańców.

Jeżeli chodzi o połączenie ulicy Romana i Zdrojowej, aby nie były to ulice ślepe, to można je połączyć, prowadząc łącznik dookoła istniejącego siedliska Pana XXXXXXX, przez działkę 549/17. Brak zgody Pana XXXXXXX na zapewnienie dojazdu do jego działek przez jego tereny nie może być powodem, aby pozbawiać nas możliwości decydowania o naszej własności i tworzenia drogi na naszych terenach. Jak widać istnieje możliwość zapewnienia dojazdu do wszystkich działek po terenach właścicieli, którzy nie zadbali o zapewnienie dojazdu do swoich gruntów. Nie widzimy uzasadnienia, dla którego inni mają się wzbogacać naszym kosztem.

Podsumowując, nie wyrażam zgody na wydzielenie drogi gminnej na wskazanych wyżej działkach stanowiących moją współwłasność. Informuję tym samym, że w przypadku odrzucenia mojego sprzeciwu, będę decyzję gminy zaskarżać we wszystkich możliwych instytucjach. Liczę, że tym razem uwagi zarówno moje, jak i pozostałych sąsiadów zostaną wnikliwie przeanalizowane, a nie jak w 2023r. posegregowane na kategorie i z góry odrzucone przez Radnych (wg protokołu z komisji planowania przestrzennego z dn. 18.01.2023r. decyzją Radnych wszystkie uwagi dotyczące dróg zostały odrzucone bez wnikliwego zapoznania się z nimi.



3.	25.01.2024 r.	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar pomiędzy ulicami: Chełmońskiego, Topolową, Kucki, Długą) wnoszę sprzeciw dotyczący stworzenia drogi 4KD/D na terenie działek na terenie działek 547/2, 547/5 i 548/2, stanowiących naszą własność. Dojazd do naszych gruntów możliwy jest za pośrednictwem już istniejącej drogi prywatnej, którą wspólnie z sąsiadem wyznaczyliśmy i pod którą przeznaczyliśmy naszą własność. Droga ta jest drogą przelotową pomiędzy ulicami Widokową oraz Długą i w związku z czym nie widzimy konieczności przecinania naszych gruntów kolejną drogą. Wydzielanie nowych dróg uniemożliwi nam swobodne uprawianie ziemi. Nie jesteśmy zainteresowani sprzedażą gruntów. Dodatkowo pragniemy zauważyć, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstał bez konsultacji z właścicielami gruntów, na których mają powstać nowe drogi. Pomimo naszego sprzeciwu w 2022r. droga nadal widnieje na nowym planie. Dodatkowo zmieniono jej przeznaczenie z drogi wewnętrznej na drogę gminną - tłumacząc nam, że dzięki takiemu rozwiązaniu będziemy mogli ubiegać się o odszkodowanie. Informujemy więc, że nie jesteśmy zainteresowani żadnym odszkodowaniem, wykupywaniem gruntów przez gminę ani innymi rozwiązaniami ograniczającymi naszą własność. Ponadto powstanie drogi gminnej spowoduje, że znaczna część jej użytkowników będzie skracała sobie dojazd do ulicy Długiej lub Widokowej poprzez naszą drogę wewnętrzną oznaczoną jako 10KDW. Wraz z sąsiadami sami ponosimy znaczne koszty utrzymania naszej drogi w dobrym stanie, a zwiększenie ruchu może spowodować szybsze jej uszkodzenie (tym bardziej po deszczach). Żeby temu zapobiec będziemy zmuszeni do założenia szlabanów z obu stron. Jest to dla nas sytuacja nie do zaakceptowania, tym bardziej, że mieszkamy na końcu drogi, a na drugim jej końcu mieszka nasza córka. Nie wyobrażamy sobie pokonywania dwóch szlabanów, aby dojechać z jednego końca naszego terenu na drugi. Istotne jest również to, że przez nasze działki ukośnie przebiega linia średniego napięcia, która również ogranicza możliwość zabudowy. Lokalizacja linii oraz planowanej przez gminę drogi gminnej powoduje, że tak naprawdę połowa z naszej prawej dwuhektarowej działki staje bezużyteczna. Podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dn. 08.01.2024r. wszyscy obecni mieszkańcy byli przeciwni powstaniu drogi 4KD/D. Nasuwa się więc pytanie, komu ta droga ma służyć, skoro mieszkańcy, przez których tereny ma na przebiegać są jej przeciwni? Jeżeli droga ma służyć innym mieszkańcom, to dlaczego my mamy być pozbawiani naszej własności? Niech ci mieszkańcy na swoich gruntach wydziela drogi, które będą</p>	547/5, 548/2	X		<u>Uwaga uwzględniona</u>
----	---------------	---	--------------	---	--	---------------------------

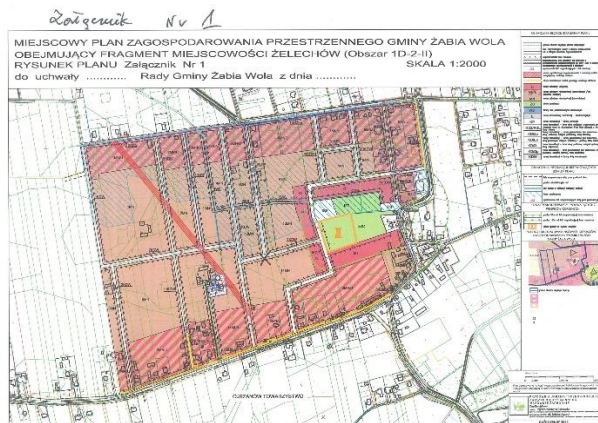
spełniać wymogi stawiane przez gminę, a nie wzbogacać się naszym kosztem. W trakcie dyskusji wskazano newralgiczne punkty, do których nie ma dojazdu. Jako jeden z nich wskazano działki braci XXXXXXX (działki 545/11, 545/6, 545/7, 545/4). Aby zapewnić dojazd do tych działek należy je scalić, wydzielić drogę wewnętrzną, połączyć ją z drogą 9KDW, aby nie była drogą ślepa, a następnie ponownie podzielić działki (załącznik). Takie rozwiązania dla innych działek proponowała Pani Kowalik na spotkaniu 8.01.2024r. Takie samo rozwiązanie można zastosować również tutaj, bez krzywdy dla innych mieszkańców, którzy nie są zainteresowani poprowadzeniem kolejnej drogi przez ich tereny. Samo wyznaczenie drogi 4KD/D nie rozwiąże problemu, gdyż powstanie tylko dojazd z jednej strony do długich działek, których i tak nie da się podzielić na mniejsze z uwagi na brak dojazdu do kolejnej linii ewentualnych nowopowstałych działek. Kolejnym problematycznym punktem jaki wskazano na spotkaniu były działki Pani XXXXXXXXXX i Pana mieszkającego w Siedlcach, z którym nie ma kontaktu. Jak wspomniano na spotkaniu 08.01.2024r. pracownicy gminy obiecali zorganizować oddzielne spotkanie dla ww. osób celem wyznaczenia dróg bezpośrednio na terenach tych osób, bez krzywdy dla pozostałych mieszkańców. Jeżeli chodzi o połączenie ulicy Romana i Zdrojowej, aby nie były to ulice ślepe, to można je połączyć, prowadząc łącznik dookoła istniejącego siedliska Pana XXXXXXX, przez działkę 549/17. Brak zgody Pana XXXXXXX na zapewnienie dojazdu do jego działek przez jego tereny nie może być powodem, aby pozbawiać nas możliwości decydowania o naszej własności i tworzenia drogi na naszych terenach. Jak widać istnieje możliwość zapewnienia dojazdu do wszystkich działek po terenach właścicieli, którzy nie zadbali o zapewnienie dojazdu do swoich gruntów. Nie widzimy uzasadnienia, dla którego inni mają się wzbogacać naszym kosztem. Podsumowując, nie wyrażamy zgody na wydzielenie drogi gminnej na wskazanych wyżej działkach stanowiących naszą własność. Informujemy tym samym, że w przypadku odrzucenia naszego sprzeciwu, będziemy decyzję gminy zaskarżać we wszystkich możliwych instytucjach. Liczymy, że tym razem uwagi zarówno nasze, jak i pozostałych sąsiadów zostaną wnikliwie przeanalizowane, a nie jak w 2023r. posegregowane na kategorie i z góry odrzucone przez Radnych (wg protokołu z komisji planowania przestrzennego z dn. 18.01.2023r. decyzją Radnych wszystkie uwagi dotyczące dróg zostały odrzucone bez wnikliwego zapoznania się z nimi).

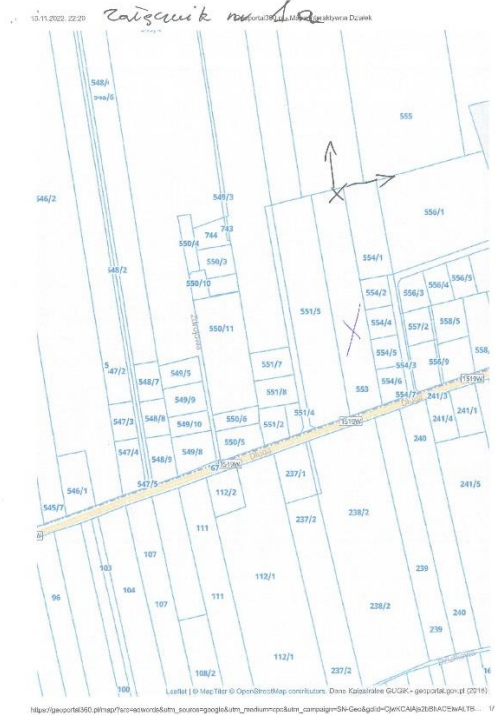


4.	02.02.2024 r.		<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów Obszar ID-2-II o pow. ok. 59 ha w obszarze ograniczonym ulicami: Chelmońskiego, Topolową, Kucki, Długą wraz z prognozą oddziaływania planu na środowisko, (Ogłoszenie Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 13.12.2023 r.) oraz poniższym zapisem §37.</p> <p>Oznaczenie terenu 1WS — 4WS</p> <p>1. Przeznaczenie terenu</p> <p>1) Przeznaczenie podstawowe Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>2) Przeznaczenie dopuszczalne a) komunikacja, infrastruktura techniczna,</p> <p>2. Zasady zagospodarowania</p> <p>1) Ogólne zasady zagospodarowania Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.</p> <p>Jako właściciele działek przy ulicy Lucerny — dot. 552/33, 552/34, 552/39, 552/40 oraz udziałowcy ulicy Lucerny wnosimy o wyjaśnienia:</p> <p>1. Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego — co w przypadku, gdy tego rowu na chwilę obecną nie ma, a którego zmiana planu dotyczy? Przez kogo zostanie zbudowany?</p> <p>2. Na jakiej zasadzie rów ma przejść przez nasze działki budowlane? jeśli zgodnie z decyzją gminy przy podziale działek (przekształcenie ziemi rolnej na budowlaną we wcześniejszych latach) nie było takich planów? Kto poniesie koszty utraty wartości powstałych działek? Czy gmina planując przeprowadzić rów melioracyjny przez nasze grunty wypłaci odszkodowanie właścicielom?</p> <p>3. Rowy odwadniające powinny być lokalizowane w naturalnych obniżeniach terenowych — czy teren został sprawdzony pod tym kątem?</p> <p>4. Jak będzie wyglądał rów melioracyjny w granicy z cmentarzem? Czy dobrze rozumiemy, że wody gruntowe z cmentarza będą szły również tym rowem?</p> <p>Wnosimy o uszczegółowienie w Miejscowym Planie Zagospodarowania jak ma wyglądać zaznaczony na mapie rów melioracyjny? Czy MPZP Gminy Żabia Wola dopuszcza rów melioracyjny zamknięty/zamurowany? Z jakimi ograniczeniami na działkach budowlanych? Wnosimy o zapis regulujący zasady podejmowania wszelkich prac melioracyjnych na naszym gruncie.</p>				<p>Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkania z Zarządem Gminnej Spółki Wodnej</p>
----	---------------	--	--	--	--	--	--

5.	11.01.2024 r.		<p>Dot: wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów Obszar ID-2-Ilb a pow. ok. 59 ha w obszarze ograniczonym ulicami: Chelmońskiego, Topolową, Kucki, Długą wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>W wyłożonym przez Urząd Gminy, planie zagospodarowania przestrzennego, zaprojektowany jest rów melioracyjny, który przechodzi przez moją działkę nr 551/10 oraz moją drogę prywatną. Kategorycznie nie wyrażam zgody, aby rów przechodził przez działkę nr 551/10. Rów ten ciągnie się również wzdłuż dłuższej granicy mojej działki, w wyniku czego zaprojektowany jest pas ochronny na długości ok. 250 m prywatnej działki (pas ten ogranicza moje prawa jako właściciela nieruchomości) dodatkowo w poprzek działki zaplanowany jest rów melioracyjny usytuowany nie w granicy działki tylko 5 m od granicy. Rozumiem chęć wybudowania rowu, który ma osuszyć przyległy teren Żelechowa, ale nie kosztem jednego właściciela. Dogodnym rozwiązaniem jest przesunięcie przechodzącego przez działkę nr. 551/10 rowu melioracyjnego i zaprojektowanie go w granicy między działką nr. 551/10 i działką nr. 551/11. Jest to niewielkie przesunięcie bo o około 3- 5 metrów oraz dopuszczenie w MPZP możliwości zarurowania rowu melioracyjnego. W przeciwnym wypadku nie wyrażam zgody na przebieganie rowu przez moją działkę nr. 551/10 i oczywiście akceptuję również stanowisko Urzędu Gminy, że jeżeli nie wyrażę zgody to wtedy moja działka nie zostanie odrolniona. Bardzo proszę o informację zwrotną.</p>				<p>Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkania z Zarządem Gminnej Spółki Wodnej</p>
6.	11.01.2024 r.		<p>Jako współwłaściciel działki nr 555/11 położonej w Żelechowie, gm. Żabia Wola zgłaszam uwagę do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żelechów, obszar 1D-2-Ilb dotyczącą planowanego rowu melioracyjnego, który ma przechodzić przez moją działkę.</p> <p>Zwracam się z prośbą o zapis dopuszczający zarurowanie oraz przykrycie rowu melioracyjnego. Zarurowanie i przykrycie rowu pozwoli na umiejscowienie przejazdu przez rów, co usprawni komunikację między planowaną drogą a ulicą Topolową.</p>	555/11			<p>Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkania z Zarządem Gminnej Spółki Wodnej</p>
7.	11.01.2024 r.		<p>Jako współwłaściciel działki nr 555/11 położonej w Żelechowie, gm. Żabia Wola zgłaszam uwagę do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żelechów, obszar 1D-2-Ilb dotyczącą planowanego rowu melioracyjnego, który ma przechodzić przez moją działkę. Zwracam się z prośbą o zapis dopuszczający zarurowanie oraz przykrycie rowu melioracyjnego. Zarurowanie i przykrycie rowu pozwoli na umiejscowienie przejazdu przez rów, co usprawni komunikację między planowaną drogą a ulicą Topolową.</p>	555/11			<p>Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkania z Zarządem Gminnej Spółki Wodnej</p>

8.	01.02.2024 r.		<p>W maju 2023 roku zakupiliśmy działkę w Żelechowie, numer działki 548/5, obręb Żelechów 0040, ma ona status działki rolno budowlanej, zwracamy się do Pana z prośbą o przekształcenie jej statusu, przeznaczenie całej działki tylko na cele zabudowy mieszkaniowej.</p>	548/5	X		<u>Uwaga uwzględniona</u>
9.	02.02.2024 r.		<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żelechów</p> <p>Wnoszę o zaprzestanie tworzenia drogi 4KD/D. Nowa droga powinna powstać za zgodą właścicieli wspólnych działek i wtedy, kiedy jest ona niezbędna. Nie kosztem jednego właściciela działki. Na obecną chwilę jest ona zbędna. W przyszłości kiedy będzie potrzeba podzielenia mojej działki to i tak jesteśmy zmuszeni poprowadzić drogę i wydzielić ją po długości swojej działki nr 553.</p> <p>Jeżeli musi powstać droga w stronę cmentarza dla działek nr 554/1, 556/1, 555, 552/... <u>to możemy uwzględnić część z naszej działki i przeznaczyć i kawałek na drogę.</u> Co wpłynie na to, że drogi nie będą ślepe i nie będzie zawrotek. Są to tereny 13MN, 14MN, 12MN.</p>	553	X		<u>Uwaga uwzględniona</u> poprzez przyjęcie zaproponowanego rozwiązania alternatywnego



						
10.	25.01.2024 r. 31.01.2024 r.	<p>W związku z wyłożeniem w dniu 13.12.2023 r do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabia Wola wnoszę o zmianę jego treści w zakresie lokalizacji projektowanej drogi dojazdowej 4KD/D. Przedstawiona na ww. planie zagospodarowania przestrzennego propozycja dotycząca przebiegu projektowanej drogi dojazdowej 4KD/D w sposób istotny i negatywny wpłynęłyby na charakter i wielkość mojej nieruchomości - działka ewidencyjna nr 551/5.</p> <p>Takie usytuowanie ww. drogi w sposób rażący narusza moje prawo własności i w związku z tym wnoszę jak na wstępie.</p> <p>Nie znajduję przepisu prawa, na podstawie którego zmieniono przedstawioną w projekcie mpzp z 2022 drogę 7KDW w drogę publiczną 4D/D. Nie zmienia to jednak faktu „ że nie zgadzałam się i nie zgadzam na jakąkolwiek drogę na mojej nieruchomości.</p> <p>Zaprojektowana droga dojazdowa 4KD/D -a właściwie publiczna - nie spełnia definicji drogi dojazdowej ponieważ przy zaprojektowanej drodze nie ma żadnych obiektów lub budynków do których jest uniemożliwiony dojazd a dodatkowo wszyscy właściciele których dotyczy ten projekt są</p>	551/5	X		<u>Uwaga uwzględniona</u>

		<p>przeciwni jej powstania.</p> <p>Ponadto, Po raz kolejny informuję, że nie jestem zainteresowana żadnym rozwiązaniem ograniczającym moje prawo własności. Powtarzam po raz kolejny, że w przypadku niekorzystnej dla mnie uchwały Rady Gminy na pewno będę się odwoływała i zaskarżała ją we wszystkich możliwych sądach.</p> <p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu kolejnego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów wnoszę o rezygnację z wytyczenia drogi dojazdowej 4KD/D na mojej nieruchomości.</p> <p>Władze Gminy już od 2017 roku projektują drogi na tym terenie i próbują przeforsować ich powstanie. Jak widać, mimo upływu czasu zdanie mieszkańców się nie zmieniło, co potwierdza, że kolejna droga na tym terenie jest zbędna. Wytyczeniu drogi 4KD/D sprzeciwiają się zarówno właściciele działek, których własność miałby zostać wykorzystana na potrzeby tej drogi, jak i ci, których działki miałyby jedynie z tą drogą sąsiadować.</p> <p>Władzom gminy znane są stanowiska mieszkańców, którzy regularnie sprzeciwiają się wytyczeniu drogi w tym miejscu - po raz kolejny taki sprzeciw usłyszeli przedstawiciele Gminy w czasie dyskusji publicznej w Urzędzie Gminy w dniu 8 stycznia 2024 r. Przedstawiciele Urzędu przekonywali uczestników spotkania, że to są tylko piany, że tylko na przyszłość, że od razu po uchwaleniu tego planu droga nie zostanie wybudowana. Niestety takie argumenty nie przekonały zarówno mnie jak i pozostałych uczestników dyskusji. W momencie uchwalenia tego planu automatycznie ograniczy się moje prawo do korzystania z całej mojej dotychczasowej własności. Zostanę wywłaszczona z co najmniej 900 m mojej działki. Szerokość mojej działki to 50 m x 10 m odebrane na drogę =500 m plus 50 m x 6 m = 300 m, 6 m to są nieprzekraczające linie zabudowy od drogi i dodatkowo na mojej działce wyznaczono zakosy do wjazdu na drogę to jest dodatkowe ok 100 m.</p> <p>Takie działanie Gminy koliduje z interesem właścicielskim. Zgodnie bowiem z orzecznictwem wielu polskich sądów i Trybunałów Europejskich interes publiczny nie ma na gruncie przepisów prawa prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Dodać należy, że 90% właścicieli, których dotyczy projektowany mpzp i droga dojazdowa (gminna) 4KD/D ma połączenie z drogami publicznymi i nikt nie występowało taki dostęp. Po raz kolejny informuję, że nie jestem zainteresowana wytyczeniem drogi publicznej na mojej własności i żądam pozostawienia mojej działki w niezmienionym stanie. Wskazuję również, że podjęcie uchwały w proponowanym obecnie kształcie narusza mój interes prawny. W licznych pismach zwracałam się z pytaniem o to, kto wystąpił do gminy z wnioskiem o wytyczenie nowej drogi jednak nigdy nie</p>			
				X	<u>Uwaga uwzględniona</u>

		<p>uzyskałam odpowiedzi. Gmina zawsze zasłaniała się argumentem że tę drogę w planowanej lokalizacji wyznaczyli bliżej nieokreśleni „urbanisci”. Zadania z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego należą do obowiązków gminy, nie zaś nieokreślonych urbanistów” i skoro gmina nie jest w stanie wykazać celu proponowanej zmiany oznacza to, że nie jest ona niezbędna i należy z niej zrezygnować. Rozwiązania proponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są niezgodne nie tylko z wolą mieszkańców, ale i ze „STRATEGIĄ ROZWOJU POWIATU GRODZISKIEGO NA LATA 2021-2027”.</p> <p>Wytuczona droga 4KD/D przebiegać ma przez środek pól, na których nie ma jakiegokolwiek zabudowy, a które i tak z każdej strony otoczone są drogami publicznymi. Wydzielone nieruchomości mają zatem dostęp do dróg i nie ma potrzeby „szatkowania” przestrzeni dodatkową nitką drogi prowadzącą donikąd. Wytyczenie drogi od lat, konsekwentnie spotyka się z protestem moim i wielu mieszkańców a działania gminy nie znajdują żadnej podstawy i należy ich zaniechać.</p>				
		<p>Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej: „ustawą” w ramach prowadzonych konsultacji społecznych oraz w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów Obszar 1D-2-IIb o pow. ok. 59 ha w obszarze ograniczonym ulicami: Chelmońskiego, Topolową, Kucki, Długą (zwanego też dalej: planem), zgłaszam następujące uwagi: (jeżeli nie zaznaczono inaczej dana uwaga odnosi się do obszaru całego planu)</p> <p>1) Wnoszę o rezygnację z wytyczenia drogi dojazdowej 4KD/D w projektowanym kształcie i położeniu. Droga ta nie jest niezbędna. Nieruchomości sąsiadujące z projektowaną drogą posiadają połączenie z drogami publicznymi, a kolejna droga przyczyni się do zwiększonego mchu oraz hałasu w okolicy. Przebieg drogi 4KD/D będzie powodował konflikty sąsiedzkie i społeczne tym bardziej, że jej przebieg nie jest niezbędny (istnieje możliwość poruszania się Po układzie drogowym bez konieczności wykorzystania przedmiotowego odcinka drogi). Projektowana droga jak można przewidzieć będzie pełniła rolę tranzytową, a nie służyła jedynie jako droga dojazdowa do istniejących zabudowań. Wzrost liczby pojazdów przejeżdżających przez ten obszar i związany z tym wzrost emisji, jak hałas, spaliny będzie szczególnie uciążliwy dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej funkcjonującej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi 4 KD/D. Dodatkowo uwzględnić należy, że odległość między istniejącymi już drogami publicznymi wynosi ok. 700 rn, a zatem wytyczenie kolejnej drogi między</p>		X		<p><u>Uwaga uwzględniona</u></p>

		<p>nimi przyczyni się do znaczącego pogorszenia warunków życia obecnych mieszkańców i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla tego obszaru. Dodatkowo wskazać należy, że Studium nie przewiduje ww. drogi, a zatem plan jest wprost niezgodny ze studium w tym zakresie. Wytyczona droga nie ma zatem racjonalnego uzasadnienia, a niejasne i nieujawnione zamierzenia inwestorskie nie mogą powodować działań gminy niezgodnych z interesem mieszkańców i wbrew obowiązującym przepisom. Wnoszę o zmianę poprzez całkowitą rezygnację z projektowania dróg we wskazanym terenie 4 KD/D i pozostawienie terenu o funkcji dotychczas obowiązującej.</p> <p>Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenia: 4 KD/D</p>				
		<p>2) Na terenach objętych planem położonych między ul. Topolową oraz ul. Długą należy zachować dotychczasowy charakter zabudowy, bez możliwości przebudowy, rozbudowy i budowy nowych budynków, z zachowaniem obecnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.</p>			X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Wprowadzenie zakazu przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków <u>jest niemożliwe z uwagi na powstanie okoliczności do roszczeń odszkodowawczych</u>. Zgodnie z art. 36 art. 1 ustawy o pizp <i>jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy (...) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.</i></p> <p>W odniesieniu do zakazu budowy nowych budynków na terenach obecnie rolniczych to projektowane przeznaczenie będzie stanowiło kontynuację istniejącego kierunku zagospodarowania. Zasięg strefy umożliwiający rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej tworzyć będzie zwarty kwartał zabudowy wpisujący się w charakter miejscowości, co jest spójne z polityką gminy wyrażaną w studium.</p>
		<p>3) Na terenach objętych planem zakazuje się zabudowy szeregowej i bliźniaczej.</p>				<p><u>Uwaga bezzasadna</u></p> <p>Zgodnie z zapisami szczegółowymi, projekt planu ustala realizację <u>budynków jako wolnostojące</u>; tym samym obowiązuje zakaz zabudowy bliźniaczej i szeregowej</p>
		<p>4) W terenie oznaczonym w planie 11MN i 12MN, 13MN, 14MN należy wykluczyć możliwość rozbudowy budynków.</p>			X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Wprowadzenie zakazu rozbudowy budynków <u>jest niemożliwe z uwagi na powstanie okoliczności do roszczeń odszkodowawczych</u>. Zgodnie z art. 36 art. 1 ustawy o pizp <i>jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone</i></p>

						właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy (...) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.
		5) W terenie oznaczonym w planie 11MN/U - 16MN/U należy wykluczyć możliwość rozbudowy budynków			X	Uwaga nieuwzględniona Wprowadzenie zakazu rozbudowy budynków <u>jest niemożliwe z uwagi na powstanie okoliczności do roszczeń odszkodowawczych</u> . Zgodnie z art. 36 art. 1 ustawy o pizp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy (...) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.
		6) W terenie oznaczonym w planie 11MN/U - 16MN/U należy doprecyzować postanowienia planu tj. wskazać, na przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenia: 11MN/U - 16 MN/U			X	Uwaga nieuwzględniona Przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolem od 11MN/U do 16MN/U wynika z obowiązującego planu, gdzie ustalono funkcję MU1. Przywołany w uwadze podział funkcji na podstawowe i dopuszczalne, w tym zawężenie katalogu usług jest typowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Wprowadzenie takich ustaleń prowadziłoby do pozbawienia właścicieli możliwości zagospodarowania tych nieruchomości zgodnie z obowiązującym planem i generowało okoliczności do roszczeń odszkodowawczych
		7) W terenie oznaczonym w planie 12MN, 13MN, 14MN i 11MN należy rozszerzyć strefy ochrony zieleni w celu zachowania istniejących terenów zieleni.			X	Uwaga nieuwzględniona W celu ochrony i wzbogacaniu lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych projekt planu ustala wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy. W terenach 11MN, 12MN, 13MN, 14MN projekt planu przyjmuje parametr minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej, co umożliwi zachowanie części istniejących terenów zieleni.
		8) W terenie oznaczonym w planie 1MN/U - 8 MN/U należy wykluczyć możliwość rozbudowy budynków			X	Uwaga nieuwzględniona Wprowadzenie zakazu rozbudowy budynków <u>jest niemożliwe z uwagi na powstanie okoliczności do roszczeń odszkodowawczych</u> . Zgodnie z art. 36 art. 1 ustawy o pizp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy (...) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.
		9) W terenie oznaczonym w planie 1MN/U - 8MN/U należy doprecyzować postanowienia planu tj. wskazać, na przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja usług podstawowych			X	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej terenów 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U – przeznaczenie tych jednostek zostanie zmienione na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

		niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej.				Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej terenów 4MN/U – 8MN/U – z uwagi na lokalizację przy głównych drogach, ustalenia obowiązującego planu oraz kontynuację funkcji mieszkaniowo-usługowej w planowanej w sąsiedztwie zmianie planu za zasadne uznaje się pozostawienie funkcji mieszkaniowo-usługowej.
		10) Wnoszę o zakazanie inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko naturalne oraz pogorszyć komfort życia mieszkańców. Teren planu obejmuje stosunkowo niewielki obszar powierzchni w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej a wszelkie inwestycje na tym terenie spowodują nadmierny ruch uliczny, emisję spalin i bezpośrednio przyczynią się do spadku jakości warunków życia mieszkańców. Wyłączenie to powinno zarazem obejmować wszelkie nowe drogi, albowiem nieruchomości zlokalizowane na obszarze objętym planem posiadają połączenia z już istniejącymi drogami publicznymi.				Uwaga bezzasadna Zgodnie z § 13 uchwały, plan ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie. Projekt planu w terenach MN i MN/U dopuszcza realizację jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, których negatywne oddziaływanie na środowisko naturalne będzie nieznaczące
		11) Należy ograniczyć powierzchnię urządzeń reklamowych do 3m2 mierzonych w obrysie zewnętrznym (§11 planu).			X	Uwaga nieuwzględniona Wprowadzając do planu zasady sytuowania urządzeń reklamowych, kierowano się m.in. analizami krajobrazu i rynku współcześnie stosowanych formatów. Zawarta w §11 projektu planu powierzchnia urządzeń reklamowych odpowiada standardom wielkości reklam przyjętym powszechnie w branży reklamowej. Zgodnie z Raportem OOH 2022 w przestrzeni kraju dominują klasyczne nośniki reklamowe o powierzchni wnoszonej do 8 m2 (stanowią łącznie 63% ogólnej jej liczby nośników w Polsce). Wielkość reklam poniżej 8 m2 to powszechnie przyjęty tzw. mały format reklam. Wskazywana w uwadze powierzchnia urządzeń reklamowych do 3m2 jest bardzo mała i może pozbawić potencjalnych inwestorów możliwości prowadzenia działań promocyjno-reklamowych.
		12) Wnoszę o rezygnację z przedsięwzięć zmierzających do umożliwienia na terenie objętym planem prowadzenia zabudowy mieszkaniowej w postaci osiedla domków, czemu ma służyć wytyczana droga 4KD/D bowiem stanowi to przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie,			X	Uwaga nieuwzględniona Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym obszarze jest spójne z polityką gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie stanowi kontynuację istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się na północ i południe od przedmiotowego terenu.
		13) W terenach 1MN – 15MN należy zwiększyć wskaźnik terenu biologicznie czynnego do min. 70 %			X	Uwaga nieuwzględniona Przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzone analizy urbanistyczne stanu istniejącego i projektowanego wskazują, iż charakter zabudowy w

						okolicy obszaru opracowania kształtuje się w kierunku osiedla mieszkaniowego jednorodzinne o określonej intensywności. Biorąc po uwagę zakładaną wielkość działek i przyjęte pozostałe parametry zabudowy (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej) utrzymanie wskaźnika pbc na poziomie 50% jest uzasadnione.
		<p>14) W terenach 9MN/U-16MN/U należy zwiększyć wskaźnik terenu biologicznie czynnego do min. 50 %</p> <p>Uzasadnienie do obu ww. uwag, już w Studium wskazano na konieczność ochrony środowiska przyrodniczego. Na etapie planu konieczne jest zagwarantowanie działań wpływających na poprawę warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska w szczególności takich jego elementów jak: że powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który dla tych terenów wyznacza obszar zabudowy usługowo – mieszkaniowej. Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg powiatowych oraz w zasięgu uzbrojenia technicznego potwierdza, iż planowany w projekcie kierunek zagospodarowania jest właściwy.</p> <p>Projekt planu dąży do uzupełnienia istniejących struktur osadniczych - tereny 9MN/U-16MN/U należą do obszarów już częściowo zagospodarowanych na mocy obowiązującego planu. Biorąc po uwagę zakładane przeznaczenie oraz przyjętą wielkość działek i pozostałe parametry zabudowy (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej) wprowadzenie wskaźnika pbc na poziomie 30% jest uzasadnione.</p>
		<p>15) W Studium wskazano na problem erozji terenów upraw rolnych położonych w sąsiedztwie terenów zabudowanych i dopuszczono lokalizowanie nowych siedlisk zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni minimum 1ha. Do planu należy przenieść to postanowienie Studium lub alternatywnie na terenie objętym planem należy zwiększyć minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej do 2000 m2.</p> <p>Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenia: 1MN-15MN</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-15MN jest spójne z polityką gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Przeprowadzone analizy urbanistyczne stanu istniejącego i projektowanego wskazują, iż charakter zabudowy w okolicy obszaru opracowania kształtuje się w kierunku osiedla mieszkaniowego jednorodzinne o określonej intensywności. Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu oraz parametry przyjęte dla okolicznych terenów pozostawianie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1000m2 wydaje się optymalne.</p>
		<p>16) Wnoszę o odstępianie od wskazywania w planie nieistniejącej drogi 5KDW. Droga oznaczona tym terenem jest w istocie wydeptaną ścieżką, a plan nie powinien w tym zakresie wprowadzać w błąd. To jest działka a nie droga.</p> <p>Oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jego</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Komunikacja w postaci drogi 5KDW została wkreślona w śladzie istniejącego podziału geodezyjnego.</p> <p>Wyznaczenie drogi 5KDW w planie liniami rozgraniczającymi ma na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych oraz połączenie jej z drogą 3KDW, tak by uniknąć dróg „ślepych”.</p>

		przeznaczenia: 5KDW				Ponadto pokazanie drogi pozwoli na ukształtowanie linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych.
		17) Niezbędne jest wprowadzenie na całym obszarze planu nakazu ochrony drzew, na których usunięcie jest wymagane uzyskanie zezwolenia. W przypadku niezbędnego usunięcia drzew ze względów fitosanitarnych konieczność wykonania kompensacji przyrodniczych w postaci nowych nasadzeń w ilości i o obwodach nie mniejszych od ilości i obwodów drzew usuwanych z zastosowaniem gatunków rodzimych. Struktura terenów zieleni, ich powierzchnia oraz korelacja z innymi terenami o funkcji przyrodniczej są kluczową kwestią w utrzymaniu różnorodności biologicznej. W obszarze opracowania powiązania są ograniczone ze względu na stosunkowo gęste i blisko położone ciągi komunikacyjna. Przeszkody te, choć nie stanowią nieprzekraczalnej bariery to jednak znacząco ograniczają możliwość migracji zwierząt. W tym kontekście każde drzewo w przestrzeni korytarza ulicy jest elementem wspomagającym ich przemieszczanie się, zwłaszcza ptaków małych, takich jak sikorki i wróble. Drzewa pełnią również ważną rolę w utrzymaniu różnorodności biologicznej na poziomie lokalnym. Zwiększenie zadrzewienia poprawi drożność korytarzy ekologicznych w obszarze opracowania.				Uwaga bezzasadna MPZP nie może ustalać zasad dotyczących usuwania drzew ponieważ zasady te określa ustawa o ochronie przyrody.
		18) Należy dodać do planu zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.		X		Uwaga uwzględniona
		19) Należy doprecyzować wszelkie definicje wykorzystywane w planie w sposób realnie pozwalający na ocenę projektowanych rozwiązań np. rozbieżności w definiowaniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej jako oznaczenia MN/U przy jednoczesnym posługiwaniem się tym samym skrótem w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Uwaga dotyczy wszystkich skrótów, które pojawiają się w planie i załączonych dokumentach, a nie są tożsame (skrót: U, RE itd.).		X		Uwaga uwzględniona Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie zaktualizowana
11	02.02.2024	Niniejszym wnoszę uwagi do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów Obszar ID-2-ub o pow. ok. 59 ha w obszarze ograniczonym ulicami: Chełmońskiego, Topolową, Kucki, Długą wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uprzejmie proszę o ustosunkowanie się do uwag w trybie przewidzianym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz				Uwagi bezprzedmiotowe - nie dotyczą ustaleń planu miejscowego Niemniej przyjęte w planie kierunki rozwoju tej części gminy zostały wyznaczone już w 2012 roku, poprzez przyjęcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

		<p>podjęcie stosownych działań (w tym zgodnie z art. 17 pkt 13, art 17 pkt 14 oraz w zw. z art. 8k ust 2). Ponadto zwracam się z wnioskiem o dokonanie zgodności z prawem Planu przed dalszym jego procedowaniem co przyczyni się do ograniczenia potencjalnych kosztów naprawiania uchybień oraz wskazanie co do dalszego postępowania, jak również o dokonanie takiej zmiany lub korekty dokumentu Planu wraz z dokumentami pomocniczymi, by nie naruszały one obowiązującego ładu prawnego.</p> <p>Wnioskuje również o rozważanie ponownego dokonania analizy ekonomicznej, środowiskowej analiz społecznych w tym zakresie. Plan zagospodarowania powinien odzwierciedlać wynik analizy interesu publicznego i prywatnego.</p> <p>1. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ (jednostka samorządu terytorialnego - gmina) waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wprowadzenie niniejszego Planu spowoduje całkowitą zmianę charakteru regionu.</p> <p>2. Nastąpi zmiana stanu prawnego: zmiana prawa własności oraz graniczenie prawa własności przez wywołanie odpowiedniej zmiany podmiotu prawa własności; nastąpi przejęcie przez Gminę prywatnych nieruchomości na drogi publiczne i obsługę komunikacyjną objętego Planem terenu wszystkich dróg oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii rozgraniczających. Należy zaznaczyć, że prawo własności podlega konstytucyjnej ochronie.</p> <p>3. Zmiana przeznaczenia terenu - planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu ograniczą możliwość korzystania z dotychczasowych uprawnień. Tereny będą mogły być użytkowane w sposób dotychczasowy jedynie do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, następnie sposób dotychczasowego korzystania stanie się niemożliwy</p> <p>4. Zmiana przeznaczenia (odrolnienie) wszystkich terenów. Planowane przymusowe odrolnienie całego terenu i inwestycje infrastrukturalne (drogowa, energetyczna, melioracje i inne) prowadzić będą do całkowitych zmian objętych Planem terenów i nieruchomości.</p> <p>5. Zmiany środowiskowe. Należy przewidywać wysokie, ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko. Zmianie ulegnie klimat i powietrze. Nastąpi spadek jakości powietrza, wzrost temperatury, wzrost zanieczyszczenia hałasem i wibracjami. Należy przewidywać szkodę środowiskową, czyli długotrwałe, negatywne skutki środowiskowe spowodowane zanieczyszczeniem komponentów środowiska (wody,</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>powietrza i gleby), które powodują wzrost zachorowalności, pogorszenie warunków życia, szkody majątkowe i niekorzystne zmiany w ekosystemach.</p> <p>6. Zmieni się ukształtowanie powierzchni terenu. Zmianie ulegnie układ hydrologiczny; ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej i prace melioracyjne wpłyną na bilans wód.</p> <p>7. Rozwój infrastruktury zmieni rozmieszczenie i liczebność wielu gatunków roślin i zwierząt tym doprowadzi do fragmentacji siedlisk.</p> <p>8. Zwiększy się zaludnienie regionu, nastąpi wzrost usług towarzyszących. Znacznie wzrośnie natężenie ruchu samochodowego. Szczególnie uciążliwe będzie nasilenie ruchu pojazdów i sprzętu budowlanego. Wystąpią wieloletnie prace budowlane.</p> <p>9. Nastąpi przyrost liczby ludności, intensyfikacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ekspansywny rozwój nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej, co m.in. wygeneruje wzrost zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych i indywidualnych (jak ogrzewanie, odpady komunalne). Nastąpi znaczny wzrost zanieczyszczeń powietrza, gleby i wody, które rozprzestrzenia się na inne obszary i będą miały charakter długotrwały.</p> <p>10. Prawo własności i planowanie przestrzenne w Naszej Gminie. Zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Zgodnie art. 64 ust. 3 Zgodnie z art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. „Organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej „proporcji” do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Konieczne jest takie „wyważenie” ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych Planem.”</p> <p>11. Zmiany wprowadzane niniejszym Planem mają wymiar regionalny, ale rzutują na całą społeczność Gminy. Należy zaznaczyć, że Gmina wprowadza Plan bez uzasadnienia i bez wykazania w sposób wyraźny i zrozumiały interesu publicznego. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może stać w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i normami bezwzględnie obowiązującymi, nie może wywoływać negatywnych skutków dla społeczności lokalnej oraz środowiska naturalnego.</p> <p>12. Rolą Gminy (jako organu planistycznego) jest wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych. Gmina nie powinna nadużywać ustawowych kompetencji w zakresie przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu w drodze aktu prawa miejscowego w tym</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>ograniczenia prawa własności. Podsumowując, gmina ma obowiązek wykazać i uzasadnić w każdym przypadku ograniczenia prawa własności jak również uzasadnić wprowadzane zmiany.</p> <p>- uwagi dotyczą zarówno treści merytorycznej planu, jak i formy jego ustaleń (dotyczy całego obszaru, wszystkich działek)</p> <p>1. Brak uzasadnienia do projektu planu, o którym mowa w art. 15 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>2. Brak uzasadnienia do projektu uchwały. Brak wyjaśnienia potrzeby wejścia w życie projektowanego aktu albo jego poszczególnych przepisów. Uzasadnienie ma tu kluczową wartość informacyjną, w tym wykładni celowościowej przepisów aktu prawa miejscowego. Zgodnie z wyrokiem NSA, w związku z przepisem §131 ust. 1 Zasad techniki prawodawczej, zgodnie z którym: „Do projektu rozporządzenia dołącza się uzasadnienie”, stanowi wzorzec poprawnej legislacji (procesu legislacyjnego), który należy rozumieć jako „powinność organu samorządu”. Zdaniem NSA, naruszenie tych wymagań mogłoby prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały jako wydanej z naruszeniem prawa.</p> <p>3. Brak informacji dot. uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy. Brak uzasadnienia informacji wypełnienia warunków określonych w art. 15 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności sposobie realizacji wymogów zgodności z wynikami analizy, sposobie uwzględnienia uniwersalnego projektowania oraz wpływie na finanse publiczne, w tym budżet gminy o których mowa w art. 15 ust. 1. pkt 1)-3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>4. Brak udokumentowanych analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</p> <p>5. Brak prowadzenia partycypacji społecznej z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego, w zakresie: wyjaśniających konsekwencje sporządzanych aktów planowania przestrzennego. Wobec braku uzasadnienia i wyjaśnienia konsekwencji wprowadzanych zmian jak również przedstawienia zamierzeń inwestorskich (będących powodem zmian w planowaniu przestrzennym, w tym wynikających z wniosków o dokonanie zmian) nie wszyscy mieszkańcy mają możliwość zrozumienia następstw wprowadzenia Planu dla społeczności lokalnej i środowiska</p>				
						<p><u>Uwaga bezzasadna</u></p> <p>Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u></p>
						<p><u>Uwaga bezzasadna</u></p> <p>Zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy o pizp analiza zasadności została sporządzona przed przystąpieniem do sporządzenia planu, tj. przed podjęciem Uchwały Nr 48/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragmenty miejscowości Żelechów. Analiza ta stanowi część dokumentacji prac planistycznych.</p>
						<p><u>Uwaga bezzasadna</u></p> <p>Udział społeczeństwa został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, <u>możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w każdym momencie</u>, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszenie o wyłożeniach do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania uwag do wyłożonego dokumentu.</p>

		naturalnego. Brak jawności objawia się w sposób merytoryczny. Szczegółowe przykłady zostaną przedstawione w dalszym tekście poszczególnych uwag poniżej.				
		6. W §3 wymieniono załączniki nr 2, nr 3 i nr 4. Załączniki nie zostały dołączone do Planu, nie zostały udostępnione w żadnej formie w informacji publicznej, nie były opublikowane na stronie internetowej www.bip.zabiawola				Uwaga bezzasadna Załączniki 2,3,4 tworzone są na koniec procedury planistycznej i stanowią wynikową treść uchwały w sprawie zatwierdzenia planu. Bez uzyskania ostatecznej wersji planu nie ma możliwości rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ani sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Bez uchwały zatwierdzającej plan wykluczone technicznie jest utworzenie danych przestrzennych.
		7. W §4 wskazano jedynie zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; brak wymienionych innych dokumentów odniesienia (ustaw, rozporządzeń, etc.), co czyni odniesienie nieczytelnym i pozornym.			X	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z art. 137 Zasad techniki prawodawczej „w uchwale i zarządzeniu <u>nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych</u> ”. W planie miejscowym nie ma więc możliwości zawarcia zapisów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p.
		8. W §5 ust. 1 nie zdefiniowano kluczowych pojęć występujących w planie takich jak: teren, uzbrojenie terenu, działka budowlana, działka własna, fronty działek, dostęp do drogi publicznej, oznaczenie terenu, linie zabudowy, linie rozgraniczające, linie rozgraniczające dróg. Brakujące sformułowania należy uzupełnić celem prawidłowej interpretacji tekstu Planu. Praktyka stosowania definicji planistycznych przez organy administracji architektonicznobudowlanej wskazuje na niejednoznaczną interpretację podstawowych pojęć na co dowodem są liczne rozstrzygnięcia sądów administracyjnych w sprawach, w których w szczególności polaryzują się stanowiska inwestorów i administracji gdzie obie strony odmiennie interpretują sformułowania zawarte w dokumentacji planistycznej.			X	Uwaga nieuwzględniona Plan w paragrafie 5 definiuje pojęcia nieuregulowane w odrębnych ustawach lub innych przepisach powszechnie obowiązujących. Wynikający z art. 40 ust.3 ustawy o samorządzie gminnym zakres nie obejmuje upoważnienia rady gminy do formułowania własnych definicji na potrzeby stanowionych przepisów w akcie prawa miejscowego.
		9. §5 niewłaściwie lub nieprecyzyjnie zdefiniowane określenia: a) „Nieprzekraczalna linia zabudowy” - nie wskazano jakie konkretnie warunki obowiązują i które elementy budynków oraz infrastruktury mogą być lokalizowane. W definicji wskazano, że „poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach szczególnych”. Należy nadmienić, że brak jest tzw. definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne znaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalone w danym akcie prawnym (planie miejscowym). Doprecyzowanie tej definicji w planie ma kluczowe znaczenie. Pozwoli na ocenę projektowanych rozwiązań i				Uwaga bezzasadna W paragrafie 8 uchwały doprecyzowano zasady ustalania linii zabudowy.

		<p>ewentualne zaproponowanie uwag odnoszących się do realnego stanu faktycznego.</p> <p>b) „usługi nieuciążliwe” - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - Konieczne jest doprecyzowanie oraz ustalanie znaczenia normatywnego, co pozwoli na ocenę projektowanych rozwiązań i ewentualne zaproponowanie uwag odnoszących się do realnego stanu faktycznego.</p>				<p><u>Uwaga bezzasadna</u> Katalog przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko został precyzyjnie określony w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 137 Zasad techniki prawodawczej „w <i>uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych</i>”.</p>
		<p>10. Ze względu na liczne, istotne użycie definicji „usługi nieuciążliwe” w planie, proponuje się rozszerzenie katalogu usług o nw. pozycje”:</p> <p>a) zakaz lokalizowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, - instalacji do przetwarzania odpadów - w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, - instalacji do oczyszczania ścieków (oczyszczalni) - w tym do obsługi poniżej 400 mieszkańców, — instalacji do odzysku odpadów będących biomasą, — zbiorników wodnych lub stawów, — warsztatów samochodowych, — budynków użyteczności publicznej — w rozumieniu rozporządzenia sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”. <p>Użyte w całym Planie określenie „usługi nieuciążliwe” powinno się bezwzględnie odnosić się do zaktualizowanej definicji „usługi nieuciążliwe” o czym mowa w uwagach — w pkt 9 i pkt 17.</p>		X		<p><u>Uwaga uwzględniona</u> Definicja usług nieuciążliwych zostanie ponownie zredagowana, katalog usług, w tym użyteczności publicznej, zostanie doprecyzowany</p>
		<p>11. W §5 ust. 2 - należy doprecyzować pojęcie „zgodnie z odrębnymi obowiązującymi przepisami”.</p>			X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zgodnie z art. 137 Zasad techniki prawodawczej „w <i>uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych</i>”. W planie miejscowym nie ma więc możliwości zawarcia zapisów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p.</p>
		<p>12. W §7 zastosowano oznaczenia i nazewnictwo (nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją) niezgodne ze Studium uwarunkowań” (strefy PU, UM, MN, RE, RP), jak również w części niezgodne z aktualnymi wymogami Rozporządzenia.” Może to prowadzić do niespójności z opracowanymi w przyszłości planami w tym Planem ogólnym, a już na obecnym etapie powoduje trudności w interpretacji.</p>				<p><u>Uwaga bezzasadna</u> Projekt planu sporządzony został na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Jest to zgodne z § 12 aktualnie obowiązującego Rozporządzenia.</p>

		<p>13. W §8 w odniesieniu do mapy, część budynków aktualnie przekracza, to znaczy znajduje się w zasięgu wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy; są to nieruchomości zlokalizowanych na działkach o nr ew.: 543/6, 545/9, 545/10, 550/I 0, 552,10, 557/2, 558/7, 559, 556/2, 556/4, 567, 57 1/3, 571/5, 573, 574. 575, 576; ponadto infrastruktura (np. teletechniczna, ogrodzenia i budynki) zlokalizowane wzdłuż istniejących i planowanych dróg, co przyczyni się nie tylko do trudności w realizowaniu zamierzeń Planu, ale może stanowić realną przeszkodę w pełnym wykorzystaniu prawa własności.</p>				<p>Uwaga bezzasadna Zgodnie z zapisami paragrafu 8 pkt 2 plan ustala możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem: a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych), b) nadbudowy budynku z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.</p>
		<p>14. W §8 pkt 2) ustalono jedynie możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. W związku z uwagą 12. i 13. w planie należy dopuścić możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części w obszarze nowo wprowadzanej Planem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określić jakie elementy oraz doprecyzować zasady.</p>				<p>Uwaga bezzasadna Zgodnie z zapisami paragrafu 8 pkt 2 plan ustala możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem: a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych), b) nadbudowy budynku z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych. <u>Zapisy tego paragrafu spełniają postulaty z uwagi.</u></p>
		<p>15. W §10 pkt 1) — należy określić minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub wskazać w jakich „przepisach odrębnych” zostały określone.</p> <p>Komentarz: wprowadzane zmiany, w tym budowa lub poszerzenie dróg nie mogą naruszać istniejących nieruchomości i infrastruktury ani powodować zmian zabudowy np. ogrodzeń oraz traktów komunikacyjnych, które zostały pobudowane na podstawie wcześniej wydanych decyzji administracyjnych. Dla §10 pkt 4 (tu: uwagi -jak wyżej);</p>				<p>Uwaga bezzasadna Zasady sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej regulują przepisy odrębne. Zapis ten znajduje odniesienie w zapisach paragrafu 27.</p>
		<p>16. §11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych należy doprecyzować, w” tym podkreślić obowiązek zgłoszenia urządzeń organowi właściwemu terytorialnie lub uzyskania pozwolenia na ich budowę.</p> <p>Wskazaniem jest określić w Planie zakaz umieszczania reklam / ulotek w miejscach innych niż do tego przeznaczone.</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona Konieczność (lub brak) zgłoszenia/uzyskania pozwolenia na budowę urządzeń reklamowych wynika z przepisów Prawa budowlanego i nie może stanowić przedmiotu ustaleń planu u miejscowego - w planie miejscowym <u>nie ma możliwości zawarcia zapisów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej</u> określonej w art. 15 ustawy o p.z.p.</p>
		<p>17. Rozdział 4. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§13-§16). Ustalenia Planu (mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji MPZP) - rozwiązania ogólne nie przewidują wystarczających działań mających na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko. Zapisy nie</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona Projekt planu, zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 3 i 3a, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji MPZP stanowią przedmiot analiz prognozy oddziaływania na</p>

		<p>korespondują z Prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko nie proponuje rozwiązań szczegółowych.</p>				<p>środowisko.</p> <p><u>Niemniej prognoza na środowisko zostanie zaktualizowana</u></p>
		<p>18. §13 ust. 1 wprowadza „zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie” Natomiast ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje: przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Katalog ww. przedsięwzięć wymienia Rozporządzenie do ustawy.</p> <p>Propozycja:</p> <p>a) zaktualizować w planie ww. definicje normatywne,</p> <p>b) dodać w planie zapisy dot. zakazu realizacji ww. przedsięwzięć,</p> <p>c) dodatkowo wpisać w planie, jako minimum, zakaz lokalizowania:</p> <p>— instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,</p> <p>— instalacji do przetwarzania odpadów - w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,</p> <p>— instalacji do oczyszczania ścieków (oczyszczalni) - w tym do obsługi poniżej 400 mieszkańców,</p> <p>— instalacji do odzysku odpadów będących biomasą,</p> <p>— zbiorników wodnych lub stawów,</p> <p>— warsztatów samochodowych,</p> <p>— budynków użyteczności publicznej — w rozumieniu rozporządzenia sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>		X		<p><u>Uwaga uwzględniona</u></p> <p>Definicja usług nieuciążliwych zostanie ponownie zredagowana, katalog usług, w tym użyteczności publicznej, zostanie doprecyzowany</p>
		<p>19. §13 ust. 2 „Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.” Ustawa o środowisku uniemożliwia takie wyłączenie. Ustawa określa, iż drogi publiczne są „przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i nakłada obowiązki w tym zakresie. W §13 należy zamieścić stosowną informację.</p>				<p><u>Uwaga bezzasadna</u></p> <p>Z art. 13 ust 2 jasno wynika, iż <u>zakaz</u> realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie <u>nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.</u></p>
		<p>20. §13 Propozycja uzupełnienia. Aktualny Plan nie obejmuje zapisów, które przewidywała Uchwała Nr 4/2004, np.: „§3 . Przyjmuje się następujące zasady:</p> <p>1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego</p> <p>1.1. Ustanawia się zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.</p> <p>1.2. Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności</p>			X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Obowiązujący plan miejscowy, przyjęty Uchwałą Nr 4/2024, sporządzony został w oparciu o nieobowiązującą już ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 roku. Poprzednia ustawa dopuszczała powtarzanie przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłanie do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczanie uzasadnień, licznych komentarzy do wprowadzonych regulacji, jak i stwierżeń stricte informacyjnych, nie posiadających żadnego umocowania prawnego. Nie ma więc możliwości przywrócenia zapisów w brzmieniu <u>dotychczasowym.</u></p>

		<p>obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko.</p> <p>1.3. Na terenach objętych zmianą planu ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu, należy dążyć do wprowadzania zieleni uzupełniającej, szczególnie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.”</p> <p>Zapisy te należy przywrócić.</p>					Niemniej zapisy dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostaną częściowo przerezegowane.
		<p>21. W § 14 pkt 1) i pkt 2)— należy wskazać o jakie przepisy z zakresu Prawa Wodnego chodzi.</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zgodnie z art. 137 Zasad techniki prawodawczej „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych”. W planie miejscowym nie ma więc możliwości zawarcia zapisów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p..</p>
		<p>22. Ponadto, zgodnie ze Studium „w szczególności należy dążyć do ograniczenia wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne i pogarszających stan środowiska.”</p>					<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Postulat spełniony poprzez zapisy umieszczone w paragrafie 14</p>
		<p>23. W § 18 ust. 1 — zapis „zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne” – takie sformułowanie może prowadzić do dowolnego interpretowania zapisów Planu; propozycja wskazania konkretnych aktów normatywnych;</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zgodnie z art. 137 Zasad techniki prawodawczej „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych”. W planie miejscowym nie ma więc możliwości zawarcia zapisów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p..</p>
		<p>24. W § 19 ust. 1. Dodać punkt określając”, na jakich szczegółowych zasadach nastąpi wyłączenie dróg z dotychczasowych terenów; w tym należy określić zasady finansowania.</p>					<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Zasady dotyczące wykupu gruntów pod projektowane i poszerzane drogi publiczne reguluje art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasady te wykraczają poza ustawowy zakres ustaleń planu miejscowego.</p>
		<p>25. § 19 ust. 1 pkt 6)- należy dodać zapis: „na wniosek lub za zgodą właścicieli tych nieruchomości”</p>					<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Zapis § 19 ust. 1 pkt 6) dotyczy podziałów inicjowanych na wniosek właścicieli nieruchomości. Drogi wewnętrzne nie będące ustaleniem planu każdorazowo wydzielane są na wniosek i za zgodą właścicieli tych nieruchomości.</p>
		<p>26. § 19 ust. 1 pkt 4) „Dla terenów o symbolu MN i MN/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych(...) oraz § 19 ust. 1 pkt 4) „Dla terenów o symbolu U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych(...)”</p> <p>Takie zapisy powodują otwarcie możliwości dowolnego, nieograniczonego ustanawiania dróg wewnętrznych na terenach prywatnych. Zapisy w Planie są w tym zakresie niezgodne ze Studium Uwarunkowań. Należy uwzględnić na jakich zasadach ogólnych się to powinno odbywać. Komentarz: Zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych wyznaczanie w planach miejscowych dróg wewnętrznych na nieruchomościach prywatnych, realizujących cele dróg publicznych i może</p>					<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Zgodnie z zapisami szczegółowymi planu obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.</p> <p><u>Drogi wewnętrzne</u> nie będące ustaleniem planu każdorazowo wydzielane są na etapie podziału nieruchomości na wniosek i za zgodą właścicieli tych nieruchomości, tak by docelowo zapewnić nowo powstałym działkom dostęp do drogi publicznej. Zarządzanie drogami wewnętrznymi sensu stricto — zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu. Oznacza to, iż użytkownikami powstałych dróg wewnętrznych będą mogą być jedynie osoby, które posiadają tytuł własności lub</p>

		<p>stanowić naruszenie prawa, w tym zasady proporcjonalności i równości w wyważaniu ustalenie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które powinny być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych.</p> <p>Ponadto proponowany w Planie układ dróg jest niezgodny ze Studium uwarunkowań, co opisano w dalszej części uwag.</p>				<p>udzielona im została służebność przejazdu.</p> <p>Studium, z uwagi na stopień szczegółowości, nie odnosi się do obsługi komunikacyjnej realizowanej przez drogi wewnętrzne.</p>
		27. W §22 — rozważyć zapis: „Dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem i na wniosek właścicieli nieruchomości.”			X	<p>Uwaga nieuwzględniona Zasady sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej regulują przepisy odrębne. Zapis ten znajduje odniesienie w zapisach paragrafu 27</p>
		28. W §22 pkt 2) rozważyć zapis: „Ustala się zasadę budowę linii kablowych (podziemnych).				<p>Uwaga bezzasadna Zasady sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej regulują przepisy odrębne.</p>
		29. W §22 pkt 3) dodać zapis „w przypadku drogi wewnętrznej - na wniosek i za zgodą właścicieli nieruchomości”			X	<p>Uwaga nieuwzględniona Drogi wewnętrzne każdorazowo wydzielane są na wniosek i za zgodą właścicieli tych nieruchomości.</p>
		30. W §24 - dodać zapis „Ustala się zasadę budowy sieci gazowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg.” W §24 pkt 2) Określić zgodnie z jakimi odrębnymi przepisami (np. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie). Określić zgodnie z jakimi odrębnymi przepisami zagospodarowanie w strefach kontrolowanych.				<p>Uwaga bezzasadna Zasady sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej regulują przepisy odrębne. Zapis ten znajduje odniesienie w zapisach paragrafu 27</p>
		31. W §25 należy zdefiniować wysokoemisyjne źródło ciepła—dopisać do definicji w §5;			X	<p>Uwaga uwzględniona</p>
		32. W §26 brak wskazanych zasad lub odniesienia do zasad dot. postępowania z odpadami w tym postępowania z odpadami niebezpiecznymi. Należy wskazać na delegacje ustawowe w tym zakresie oraz na prawo lokalne, np. Gminny program gospodarowania odpadami uwzględniający odpady niebezpieczne, uwzględnić fakt, że na terenie objętym Planem mogą znajdować się nieruchomości, których dachy są pokryte eternitem. Nowe zagospodarowanie terenu i architektura powinny obowiązkowo uwzględniać najnowocześniejsze technologie proekologiczne. Rozwiązania w zakresie: zagospodarowania, spełnienia uwarunkowań przyrodniczych, konstrukcji, komunikacji, materiałów wykończeniowych, instalacji muszą odpowiadać wysokim standardom energooszczędności i nowoczesnych technologii proekologicznych.				<p>Uwaga bezzasadna Wnioskowane informacje wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego ustalony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>

			33. §29 - Planowane inwestycje infrastrukturalne (drogowa, energetyczna, gazowa, melioracje i inne) prowadzą do zmian charakteru objętych Planem nieruchomości, co skutkować może zmianą wartości poszczególnych gruntów. Zmiany wprowadzone niniejszym Planem mogą także prowadzić do powstania szkody w nieruchomościach. W planie nie wskazano zasad dotyczących sytuacji, w której, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa nie tylko wzrostowi, ale także obniżeniu. Zasady należy opisać i wskazać podstawę formalną.				Uwaga bezzasadna Podniesione w uwadze kwestie wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego ustalony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - są natomiast przedmiotem rozważań prognozy skutków finansowych sporządzanej na potrzeby planu miejscowego
			34. W planie nie określono rekompensaty (oraz jej formy) za utratę prawa własności działki wydzielonych pod drogi publiczne, które z mocy prawa przechodzi na własność gminy. W myśl przepisów o gospodarce nieruchomościami przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Warunkiem kluczowym jest tu np. wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego o odszkodowanie, które w przypadku braku wniosku ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Gmina powinna określić, czy zmierza do uzgodnień między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym i poinformować o konsekwencjach, jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie.				Uwaga bezzasadna Zasady dotyczące wykupu gruntów pod projektowane i poszerzane drogi publiczne reguluje art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasady te wykraczają poza ustawowy zakres ustaleń planu miejscowego.
			35. W planie brak jest określonych lub wskazanych zasad dotyczących odszkodowania w odniesieniu do konieczności przekazania gminie, bądź wykupu przez gminę, od właścicieli, nieruchomości lub ich części przeznaczonych na elementy infrastruktury (drogi, linie rozgraniczające). Zasady należy opisać lub wskazać. Należy podać podstawę prawną oraz uzasadnienie takich działań. W czasie partycypacji społecznej i toku postępowania administracyjnego gmina nie przekazała do publicznej wiadomości informacji w tym zakresie. Jest to przykład braku jawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego.				Uwaga bezzasadna Zasady dotyczące wykupu gruntów pod projektowane i poszerzane drogi publiczne reguluje art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasady te wykraczają poza ustawowy zakres ustaleń planu miejscowego.
			36. W §32 zapis: „W przypadku dostępności działki do dwóch dróg ustala się, iż obsługa komunikacyjna z drogi o niższej kategorii.” - należy rozszerzyć o zapis: „na wniosek i za zgodą właścicieli nieruchomości.”				Uwaga bezzasadna Zgodnie z art. 29 Ustawy o drogach publicznych <u>zezwole</u> nie na lokalizację zjazdu wydaje właściwy zarządca drogi na wniosek właściciela. Przywołany w uwadze zapis dotyczący obsługi z drogi o niższej kategorii podyktowany jest dbałością o płynność ruchu i bezpieczeństwo użytkowników drogi.
			37. W §30-35 Zdanie „W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z * 5 ust.1 pkt. 10” powinno bezwzględnie odnosić się do zaktualizowanej definicji „usługi nieuciążliwe”, o czym mowa w niniejszych			X	Uwaga uwzględniona Definicja usług nieuciążliwych zostanie ponownie zredagowana, katalog usług, zostanie doprecyzowany

		uwagach - w pkt 9 i pkt 17.				
		38. W §30-§35 - dla poszczególnych oznaczeń terenu nie został wskazany maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz gabaryty obiektów.”				Uwaga bezzasadna Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazane w uwadze zostały każdorazowo określone we wskazanych w uwadze paragrafach jako: maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wysokość zabudowy
		39. Należy rozważyć zabudowę usługową jednokondygnacyjną			X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na charakter zabudowy w okolicy, kształtowany w kierunku osiedla mieszkaniowego o określonej intensywności (z dominacją budynków 1,5- i 2- kondygnacyjnych)
		40. W §30-35 Propozycje zmian dla wszystkich oznaczeń terenu a) Ogólne zasady zagospodarowania, obok użytych sformułowań: „Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące” - „Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące” dodać zapisy: „Zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.” oraz „Zakazuje się realizacji zabudowy bliźniaczej.” h) wysokość zabudowy: wykreślić „maksymalna wysokość 15 m” (w planie zaproponowane są już maksymalne wysokości dla budynków jednorodzinnych — 10 m); — określić maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych, np.: dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim —2, dla budynków usługowych —1, dla budynków gospodarczych i garażowych — 1; — rozważyć różne wysokości dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym i płaskim;			X	Uwagi bezzasadna Postulat spełniony w obecnym brzmieniu uchwały - ustalenie dotyczące realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące wyklucza możliwość realizacji zabudowy w formie bliźniaczej i szeregowej Uwaga nieuwzględniona Wskazana w uwadze maksymalna wysokość 15m nie dotyczy budynków, tylko pozostałych obiektów budowlanych, tj. budowli lub obiektów małej architektury Uwagi bezzasadna Ilość kondygnacji wynika z określonej maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 6) w planie nie ma obowiązku wskazywania liczby kondygnacji Uwaga nieuwzględniona z uwagi na charakter zabudowy w okolicy, kształtowany w kierunku osiedla mieszkaniowego o określonej kubaturze
		41. §30-35 Propozycje zmian Planu w kontekście Studium uwarunkowań: Dla oznaczenia 1MN/U - 8MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej) występuje strefa MN1 (strefa zabudowy mieszkaniowej). Zgodnie za Studium, w strefie MN1 „dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. W strefie tej planuje się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy.” Propozycja: 1MN/U-8MN/U Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy			X	Uwaga nieuwzględniona Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem wytyczającym główne kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Podążając za ustaleniami studium, określone kierunki rozwoju strefy MN należy rozumieć jako wiodący sposób zagospodarowania terenu, który <u>może zostać uzupełniony innym zagospodarowaniem niesprzecznym z funkcją określoną w studium, który należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</u> Określone w studium wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek, rozumiane zgodnie z przepisami

		<p>mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. Pozostałe zapisy należy pozostawić lub odpowiednio dostosować. Dodatkowo występują niezgodność w wysokości:</p> <table border="1" data-bbox="488 292 1028 363"> <thead> <tr> <th colspan="2">W planie</th> <th colspan="2">W Studium uwarunkowań</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MN1</td> <td>maksymalna wysokość - do 15 m</td> <td>MN</td> <td>zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>kształt - brak danych</td> <td></td> <td>funkcja mieszkaniowa o małej intensywności zabudowy, działki - kształt regularny</td> </tr> </tbody> </table> <p>„Podstawowym przeznaczeniem terenów znajdujących się w tej strefie jest funkcja mieszkaniowa o małej intensywności zabudowy.”</p> <p>a) Dla oznaczenia 9MN/U-16MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej). Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. Pozostałe zapisy należy pozostawić lub odpowiednio dostosować.</p> <p>b) §32 — dla symboli 9MN/U, 11MN/U — 16MN/U propozycja zmiany (zmniejszenia) powierzchni użytkowej do 300m² na działce budowlanej, z wyjątkiem usług handlu. Obiekty handlowe do 200m² powierzchni sprzedaży. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej.</p>	W planie		W Studium uwarunkowań		MN1	maksymalna wysokość - do 15 m	MN	zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m		kształt - brak danych		funkcja mieszkaniowa o małej intensywności zabudowy, działki - kształt regularny				<p>odrębnymi, dla poszczególnych terenów wyznaczonych w studium należy przyjmować w większości jako uśrednione. <u>Uszczegółowienie parametrów będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</u> Dopuszczone są również korekty zasięgu poszczególnych stref oraz możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy.</p>
W planie		W Studium uwarunkowań																
MN1	maksymalna wysokość - do 15 m	MN	zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m															
	kształt - brak danych		funkcja mieszkaniowa o małej intensywności zabudowy, działki - kształt regularny															
		<p>42. Wylączenie budynków użyteczności publicznej w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>		X		<p>Uwaga uwzględniona Definicja usług nieuciążliwych zostanie ponownie zredagowana, katalog usług, w tym użyteczności publicznej, zostanie doprecyzowany</p>												
		<p>43. Teren dla oznaczenia 1U-6U (teren zabudowy usługowej) jest niezgodny ze Studium uwarunkowań (w Studium występuje UM3 - Strefa zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Jednak ze względu na komentarz takie zmiany mają uzasadnienie należy rozważyć zmianę zapisów Studium, następnie planu.</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest <u>dokumentem wytyczającym główne kierunki rozwoju przestrzennego gminy.</u> Podążając za ustaleniami studium, określone kierunki rozwoju strefy UM3 należy rozumieć jako wiodący sposób zagospodarowania terenu, który może zostać uzupełniony innym zagospodarowaniem niesprzecznym z funkcją określoną w studium, który należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. <u>Na etapie sporządzania miejscowego planu w ramach strefy usługowo-mieszkaniowej wyznaczyć można zarówno tereny przeznaczone tylko pod usługi lub tylko pod zabudowę mieszkaniową lub tereny o funkcji łączonej.</u> Dopuszczone są również korekty zasięgu poszczególnych stref oraz możliwość realizacji celów publicznych w obszarach</p>												

						wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy.						
		44. W Planie występują rozbieżności w oznaczeniu i nazewnictwie w stosunku do Studium i rozporządzenia.	<p>Plan (tereny o przeznaczeniu podstawowym) MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U - tereny zabudowy usługowej, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, RP - tereny parkingów, KDZ/KDL teren komunikacji – teren drogi publicznej przeznaczony pod fragment ronda na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej z drogą klasy lokalnej, KD/Zp tereny komunikacji – tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej, KD/Lp teren komunikacji - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej, KD/D tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej, KD/Dp teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej, KDX teren komunikacji – publiczny ciąg pieszy, KDW tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych, ZC - tereny cmentarza, WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, E tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, KPZP teren parkingu i zieleni urządzonej.</p> <p>MN/U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (Prognoza) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (Prognoza) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (Plan)</p> <p>U - Tereny zabudowy usługowej, w tym usług nieuciążliwych (Prognoza) - Tereny zabudowy usługowej (Plan) - Teren Usług (Rozporządzenie)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>w rozporządzeniu</th> <th>w Studium</th> <th>w planie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nazwa klas przeznaczenia terenu</td> <td>strefy funkcjonalne</td> <td>oznaczenie terenu</td> </tr> </tbody> </table> <p>Studium (strefy funkcjonalne), przykłady: MN - strefa mieszkaniowa MN1 - obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług. MN2 - obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo- rekreacyjną. MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym. UM - Strefa usługowo- mieszkalna. UM1 - obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej. UM2 - obszary usług oświaty, sportu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. UM3 - obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. UM4 - obszary usługowo – mieszkaniowe z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia</p>	w rozporządzeniu	w Studium	w planie	nazwa klas przeznaczenia terenu	strefy funkcjonalne	oznaczenie terenu			<p>Uwaga bezzasadna Projekt planu sporządzony został na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Jest to zgodne z § 12 aktualnie obowiązującego Rozporządzenia.</p> <p>Oznaczenia i nazewnictwo przyjęte w projekcie planu są zgodne z ww. rozporządzeniem.</p> <p>Kwestie oznaczeń i nazewnictwa stref studialnych reguluje odrębne rozporządzenie.</p>
w rozporządzeniu	w Studium	w planie										
nazwa klas przeznaczenia terenu	strefy funkcjonalne	oznaczenie terenu										
		45. §41 - §47 Szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających. Należy dodać informację: Istniejące ogrodzenia zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania. „Ustala się, że przy planowanym poszerzeniu dróg dotychczasowa zabudowa, infrastruktura i obsługa komunikacyjna może być użytkowana w dalszym				<p>Uwaga bezzasadna Projekt planu ustala, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami tego planu. Projekt planu ustala możliwość utrzymania istniejącej zabudowy</p>						

		<p>ciągu, bez konieczności wprowadzania zmian. Zarówno dla dróg wewnętrznych jak i gminnych zmiany mogą być wprowadzone w porozumieniu, na wniosek i za zgodą właścicieli nieruchomości". Komentarz: poszerzenie dróg nie może wymuszać zmian zabudowy ogrodzeń oraz traktów komunikacyjnych, które zostały ustanowione na podstawie wcześniej wydanych decyzji administracyjnych. Dotyczy to w szczególności ogrodzeń wraz z całą infrastrukturą (np. prąd i gaz tu: liczniki w linii zabudowy ogrodzeń), jak również wjazdów.</p>				<p>zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię.</p> <p>Ponadto istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania do czasu realizacji dróg.</p>
		<p>46. Zmiana przeznaczenia gruntów Na terenie objętym Planem znajdują się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tereny podlegające ochronie (gleby klasy III); 2. gleby klasy IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego; 3. grunty pod urządzeniami melioracji wodnych"; 4. tereny dla których nie została określona klasa bonitacyjna lub istniejąca klasyfikacja jest nieaktualna (brak aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów). <p>W związku z powyższym przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze wymaga w tym przypadku podjęcia działań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w art. 17. oraz zgody, o której mowa w innych przepisach normatywnych: w art. 11. ust.1., w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2—10 oraz art. 31 ustawy o ochronie gruntów rolnych.</p>				<p><u>Uwagi bezzasadne</u></p> <p>ad.1, ad.2. Zgodnie z aktualną ewidencją gruntów w granicach opracowania znajdują się grunty oznaczone jako użytki gruntowe klas IV-VI, a więc nie podlegające ochronie na podstawie art. 7. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. <u>Grunty klas I-III oraz gleby pochodzenia organicznego nie występują.</u></p> <p>ad.3. Urządzenia melioracji wodnych nie podlegają ochronie na podstawie art. 7. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych</p> <p>ad.4. Projekt planu został sporządzony na mapie pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej prowadzonym przez Starostę. Ewidencja gruntów i budynków oraz gleboznawcza klasyfikacja gruntów prowadzona jest ww. organ.</p>
		<p>47. Drogi</p> <p>Proponowany w Planie układ dróg jest niezgodny ze Studium uwarunkowań. Drogi publiczne: 1KD/D, 2KD/D, 4KD/D, 9KD/D — brak w Studium (nie są przewidziane)</p> <p>Drogi wewnętrzne: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW — brak w Studium (nie są przewidziane).</p>				<p><u>Uwaga bezzasadna</u></p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem wytyczającym główne kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Studium, z uwagi na swój ogólny charakter, nie zajmuje się szczegółami dotyczącymi projektowania układów komunikacyjnych. Jest to przedmiotem rozważań na etapie planu miejscowego – w odrębnym postępowaniu.</p> <p>Pokazane w studium drogi wynikają z zadań służących realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych. Zadania te nie obejmują obsługi komunikacyjnej realizowanej przez drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne.</p>



Rys. wycinek z części graficznej Studium

W Studium uwarunkowań znajduje się ponadto zapis: „Komunikacja. Na terenie strefy nie projektuje się nowych terenów komunikacji. Zachowuje się istniejące drogi. Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych dróg dojazdowych do pól oraz siedlisk.” Drogi, które nie są przewidziane w Studium nie powinny być umieszczane w planie.

Ponadto, należy zawrzeć zapis „Ustala się, że dotychczasowa obsługa komunikacyjna może być użytkowana w dalszym ciągu, bez konieczności wprowadzania zmian. Zmiany mogą być wprowadzone na wniosek i za zgodą właściciela nieruchomości”. Ustanowienie dróg nie może zmuszać właścicieli nieruchomości do zmiany lokalizacji np. wjazdów na posesje. Należy doprecyzować, że paragraf dotyczy inwestycji (nieruchomości przyszłych (planowanych) a nie istniejących).

48. Infrastruktura techniczna — Zgodnie ze Studium uwarunkowań „Zakłada się prowadzenie wszelkich koniecznych sieci infrastruktury technicznej w sposób minimalizujący ich wpływ na środowisko przyrodnicze, nieograniczający migracji gatunków, niepogarszający stosunków wodnych.” Należy taką informację zawrzeć w Prognozie.

49. Brak w Planie informacji, że Nowy Plan dotyczy jedynie przyszłych (planowanych) inwestycji. W planie należy dodać punkt w tym zakresie, np.: „Dotychczasowa infrastruktura i nieruchomości mogą funkcjonować na dotychczasowych warunkach.”

Ponadto z planu należy wykreślić sformułowania: „do czasu realizacji” w § 10. „do czasu rozbudowy” — w §20 i w §24 oraz „do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.”

50. W całym planie wielokrotnie zostały użyte sformułowania: „przepisy odrębne”, „zgodnie z przepisami odrębnymi” „określone w przepisach odrębnych”, „przepisy dotyczące”, „przepisy z zakresu” lub „przepisy bezpieczeństwa”. Z całego dokumentu należy wykreślić te określenia lub je zmienić i doprecyzować. Takie zapisy w przepisach prawa lokalnego są niezgodne z zasadami poprawnej legislacji, powodują brak możliwości

Uwaga bezzasadna

Projekt planu ustala, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami tego planu. Plan miejscowy nie ingeruje w istniejący już sposób zagospodarowania terenu, stwarza natomiast możliwości nowych obiektów poprzez określenie sposobu zagospodarowania.

Uwaga uwzględniona

Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie zaktualizowana

Uwaga bezzasadna

Projekt planu ustala, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami tego planu. Plan miejscowy nie ingeruje w istniejący już sposób zagospodarowania terenu, stwarza natomiast możliwości nowych obiektów poprzez określenie sposobu zagospodarowania.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 137 Zasad techniki prawodawczej „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych”.

W planie miejscowym nie ma więc możliwości zawarcia zapisów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15

			właściwej interpretacji i zrozumienia Planu, jak również dają możliwość praktycznie dowolnej, nieograniczonej, interpretacji zapisów Planu. Ww. zapisy świadczą wprost o braku wykonania zgodności Planu z zapisami ustawy. Rządowe Centrum Legislacji interpretuje tą kwestię: „W przepisach prawa należy unikać posługiwania się wyrażeniem „przepisy odrębne”, ponieważ jest to niewłaściwa metoda konstruowania odesłań w przepisach.” W całym planie należy doprecyzować te zapisy, tj. o jakie konkretnie przepisy chodzi, np. „przepisy w rozumieniu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Proszę o wskazanie odniesień do konkretnych przepisów prawa (aktów normatywnych).				ustawy o p.z.p.
			51. Konkretyzacja Planu. Plan należy skonkretyzować i uszczegółowić oraz powołać się na akty normatywne. Akty prawa miejscowego wydawane są na zasadach i w trybie określonym w poszczególnych ustawach (art. 94 konstytucji). Oznacza to, że kompetencja organu stanowiącego gminy do wydania aktu prawa miejscowego musi wywodzić się z ustawy zawierającej szczegółowe upoważnienie ustawowe. W konsekwencji prawo miejscowe ma wysoki stopień konkretyzacji, który uzależniony jest od różnych miejscowych warunków i zastosowanej przez organ je wydający techniki legislacyjnej.			X	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z art. 137 Zasad techniki prawodawczej „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych”. W planie miejscowym nie ma więc możliwości zawarcia zapisów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p.
			52. Załącznik nr 1 - Część graficzna. Mapa jest niezgodna z mapą studium. (inna mapa zasadnicza, inna skala mapy, inne oznaczenia, legenda etc.) Zgodnie z art. 16. 1 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000. Jeżeli jest to szczególnie uzasadniony przypadek, określony w ustawie (dla skali 1:2000) to należy w planie umieścić uzasadnienie.			X	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000 co jest zgodne z §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W przypadku sporządzania projektu rysunku planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla <u>obszarów o znacznej powierzchni</u> dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000”. Powołany w uwadze projekt planu obejmujący fragment miejscowości o powierzchni około 60ha dlatego też został sporządzony w skali 1:2000. Kwestie skali, oznaczeń i podkładu mapowego studium reguluje odrębne rozporządzenie.
			53. Załącznik nr 1 - Część graficzna - Brak następujących informacji: a) informacji o których mowa w §7. 1. Rozporządzenia: informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym				Uwaga bezzasadna Projekt planu sporządzony został na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26

		<p>systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;</p> <p>— wyrysie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;</p> <p>b) informacji o których mowa w § 7. 2. Rozporządzenia;</p> <p>c) granic i oznaczenia terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>				<p>sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Jest to zgodne z § 12 aktualnie obowiązującego Rozporządzenia.</p> <p>Wyrys ze studium wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie został zamieszczony na wyłożonym do publicznego wglądu rysunku planu</p> <p>Charakter § 7. 2. przywołanego w uwadze Rozporządzenia jasno wskazuje na oznaczenia „w zależności od potrzeb” – w projekcie planu wprowadzono oznaczenia informacyjne</p> <p>Zgodnie z § 4 ust. 2 uchwały <u>przywołane w uwadze obiekty lub obszary nie występują</u></p>
		54. W planie należy dodać zapisy które jednoznacznie zapewnią mieszkańcom niezmiennosc oraz brak możliwości zmian infrastruktury i urządzeń. Plan nie powinien zmieniać charakteru i przeznaczenia obecnie użytkowanych terenów, szczególnie w zakresie obecnie istniejących i eksploatowanych budynków, ogrodzeń, urządzeń lub infrastruktury.				<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Projekt planu ustala, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami tego planu. Plan miejscowy nie ingeruje w istniejący już sposób zagospodarowania terenu, stwarza natomiast możliwości nowych obiektów poprzez określenie sposobu zagospodarowania.</p>
		55. Zarówno Plan i Prognoza powinny jednoznacznie wskazywać na planowane przyszłe działania inwestycyjne, wymagają na każdym na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania zarówno konsultacji jako zgody właścicieli nieruchomości, których dotyczą.				<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Plan miejscowy poprzez określenie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenia inwestycji celu publicznego wskazuje na ramy przyszłego zainwestowania. Dokładne działania inwestycyjne, w oparciu o ustalenia planu, precyzowane są przez właściciela/inwestora na etapie projektu budowlanego.</p>
		56. Plan nie powinien wychodzić poza obecnie obowiązujące normy i regulacje prawne.				<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Plan został sporządzony w zakresie zgodnym z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>
		57. Należy wskazać jakie następstwa prawne ma wprowadzenie Planu, w tym jakie miejscowe plany/uchwały tracą moc.			X	<p>Uwaga nieuzasadniona</p> <p>Kwestie te reguluje art. 34 ustawy o pizp, zgodnie z którym <i>wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.</i></p>
		58. Uwagi do Prognozy oddziaływania na środowisko: W Prognozie brak jest nw. informacji wymienionych w art. 51. ustawy o środowisku: — oświadczenia autora lub zespół autorów.. art. 51. ust 2; — nieaktualna data sporządzenia prognozy.		X		<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie zaktualizowana</p>

		<p>59. Prognoza nie przewiduje aktualizacji Studium z 2018 r. Analizy i podsumowanie są sporządzone dla Studium uwarunkowań z 2012 r., natomiast brak jest Analiz i wniosków! podsumowania dla aktualizacji Studium z 2018 r. W podsumowaniu Prognozy oddziaływania na środowisko czytamy: „Szczegółowa analiza ustaleń projektu Planu wskazuje na zgodność z ustaleniami Uchwały Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.” W Uchwale nr 45/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018 roku. Zawarto zapis: §3. Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjęte Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia w zakresie uregulowanym ustaleniami niniejszej uchwały.”</p> <p>Ponadto, cytowana Uchwała wprowadza do obrotu prawnego tekst jednolity: § 2. Stanowi: „Integralną częścią uchwały są: 1. Załącznik Nr 1 — Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola — tekst jednolity”. Analizy i wnioski powinny zostać uzupełnione.</p>		X		<p>Uwaga uwzględniona Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie zaktualizowana</p>
		<p>60. Omawiana, aktualna prognoza oddziaływania na środowisko jest datowana na 2016 r. i jest rozbieżna z prognozą (opracowaną w 2010 r.) dla Studium z 2012 r. oraz z prognozą (datowaną na 2017 r.) dla aktualizacji studium z 2018 r.</p>				<p>Uwaga bezzasadna Prognoza oddziaływania na środowisko ocenia rozwiązania przyjęte w planie miejscowym i nie musi odnosić się do prognozy opracowanej na potrzeby studium</p>
		<p>61. I. Informacje, analizy, oceny Warunki glebowe — „ Na obszarze objętym opracowaniem nie występują zatem gleby podlegające ochronie.” — stwierdzeni są bezpodstawne. Na terenie objętym Planem znajdują się tereny podlegające ochronie.</p> <p>Ponadto dla części obszarów nie została określona klasyfikacja gruntów. Konieczne jest przeprowadzenie czynności klasyfikacyjnych o których mowa w Rozporządzeniu 24</p>				<p>Uwaga bezzasadna Zgodnie z aktualną ewidencją gruntów w granicach opracowania znajdują się grunty oznaczone jako użytki gruntowe klas IV-VI, a więc nie podlegające ochronie na podstawie art. 7. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych</p> <p>Uwaga bezzasadna Zgodnie z aktualną ewidencją gruntów w granicach opracowania nie znajdują się grunty nie sklasyfikowane</p>
		<p>62. Zdanie Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa że drogi są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższe dot. także napowietrznych linii elektroenergetycznych</p>				<p>Uwaga bezzasadna Z art. 13 ust 2 jasno wynika, iż <u>zakaz</u> realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie <u>nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.</u></p>
		<p>63. W Podsumowaniu zawarto zapis „Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Żelechów, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinna skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.” Sformułowane wnioski powinny</p>				<p>Uwaga bezzasadna Uwaga ma charakter ogólny i stanowi subiektywne odczucie zgłaszającego. Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, która została uzgodniona (bez uwag) ze wszystkimi właściwymi organami. Niemniej, mając na uwadze zachodzące zmiany w projekcie planu,</p>

		<p>korespondować z wprowadzonym Planem oraz przeprowadzoną w Prognozie Analizą, z których wynika, że takie ponadnormatywne oddziaływania na środowisko zdecydowanie może wystąpić. Ze względu na zakładany w planie sposób zagospodarowania terenu, w tym rozwój infrastruktury drogowej, energetycznej i uzbrojenia terenu, można przewidywać wysoką ekspansję urbanistyczną terenu, dużą skalę działalności inwestycyjnej oraz usług towarzyszących wnioskować i co za tym idzie znaczące, ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko.</p>				prognoza oddziaływania na środowisko zostanie zaktualizowana
		<p>64. Rozdział 8. oraz 10. nie przedstawia ani nie opisuje rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko, a jedynie je definiuje (dokonuje podziału). „ Ustalenia analizowanego Planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko i przedstawione zostały w rozdz. 8.” Niniejsze Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Prognozy oddziaływania na środowisko zostały skonsultowane z wybranymi mieszkańcami Gminy.</p>		X		<p>Uwaga uwzględniona Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie zaktualizowana</p>


 WÓJT GMINY
 Zabia Wola
 Piotr Rybka